

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Ulla Happonen

Kuinka varautua ensimmäisen omistusasunnon ostoon – opas ensiasunnon ostajalle

Opinnäytetyö 2015

Tiivistelmä

Ulla Happonen

Kuinka varautua ensimmäisen omistusasunnon ostoon – opas ensiasunnon ostajalle 40 sivua, 1 liite

Saimaan ammattikorkeakoulu

Liiketalous Lappeenranta

Liiketalouden koulutusohjelma

Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Opinnäytetyö 2015

Ohjaaja: lehtori Timo Saarainen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, kuinka ensiasunnon ostaja voi varautua asunnon ostoon. Tavoitteena oli koota teoriaosuuden pohjalta selkeä ja helpposti ymmärrettävä opas, joka auttaisi ensiasunnon ostajia alkuun asunnon hankinnassa. Työssä selvitettiin, mitä vaihtoehtoja säästämiseen on, miten ensimmäisen omistusasunnon voi rahoittaa ja kuinka yhteiskunta tukee ensiasunnon ostajaa. Lisäksi tutkittiin nuorten maksukykyä nyt ja tulevaisuudessa.

Työ toteutettiin toiminnallisena opinnäytetyönä, jonka lopputuloksena on opas. Aihetta oli tärkeää tutkia juuri nyt, sillä luottolaitoslakiin kirjattu pykälä lainakatoista tulee vaikuttamaan ensiasunnon ostajiin ja heidän asuntosäästämiseensä. Tieto opinnäytetyöhön hankittiin Internetistä, kirjallisuudesta ja haastattelemalla asiantuntijaa. Teoriaosassa selvitettiin keinoja joilla ensiasunnon ostoon voi varautua, ja sen pohjalta kirjoitettiin opas. Yhtenä tärkeänä tavoitteena oli, että työ herättäisi nuoren ensiasunnon ostajan miettimään omaa maksukykyään, eli kuinka paljon oma talous todellisuudessa kestää velkaa.

Tulevaisuudessa ensiasunnon ostoon on pakollista varautua etukäteen säästämällä, sillä laki vaatii viiden prosentin omarahoitusosuuden. Tämä lisää varmasti nuorten säästämistä ja ensiasunnon ostajille kehitellyn tukimuodon, asuntosäästöpalkkiojärjestelmän suosiota. On todennäköistä, että lainakaton myötä nuorten asunnon osto kääntyy nykyistä hieman terveempään suuntaan, sillä pankkien tiukentaessa luotonmyöntöään tullaan todennäköisesti ostamaan paremmin omaan elämäntilanteeseen sopivia asuntoja.

Asiasanat: ensiasunnon ostaja, säästäminen, asuntosäästöpalkkiojärjestelmä, lainakatto, maksukyky

Abstract

Ulla Happonen

How to prepare for buying a first home – a guide to the first time home buyers,
40 pages, 1 appendix

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation in Business Law

Bachelor's Thesis 2015

Instructor: Mr Timo Saarainen, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied
Sciences

The purpose of this study was to examine how a first time home buyer can prepare to buy an apartment. The aim was to create a guide that helps young people to get started in preparing to buy a first home. The study also examines what the options for saving are, how to pay for the apartment and how society supports first time home buyers. In addition, the study researched solvency of young people.

This was a functional thesis, and the result is a guide. It was important to study the subject right now, because next year the loan ceiling will come into effect, and this requires the first time home buyer to 5% self-financing. The information was gathered from literature, the Internet and by interviewing a specialist. The theoretical part examined ways of how to prepare to buy an apartment. Based on the theoretical part, the guide was written. An important aim was to provoke thoughts of the young people about their own solvency.

In the future saving will increase. This will undoubtedly increase the popularity of the ASP-system. It is likely that the loan ceiling will turn the process of buying the first home into a healthier direction: as banks tighten their credit granting, young people will be more likely to buy apartments that are better suited to their own life situation.

Keywords: first time home buyer, saving, ASP-system, loan ceiling, solvency

Sisältö

1	Johdanto.....	5
1.1	Tavoitteet ja rajaukset.....	6
1.2	Tutkimuskysymykset ja menetelmät	7
2	Säästäminen omaan asuntoon	7
2.1	Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä.....	8
2.2	Tilisäästäminen.....	10
2.3	Rahastot	12
3	Rahoitus.....	14
3.1	Asuntolaina	14
3.2	ASP-laina	15
3.3	Vakuudet.....	17
3.4	Asuntolainamarkkinoiden kehitys.....	20
4	Yhteiskunnan tuki	22
4.1	ASP-korkotuki	22
4.2	Varainsiirtovero.....	23
4.3	Asuntolainan korkovähennys	24
5	Maksukyky	26
5.1	Tulevaisuuden ensiasunnon ostaja.....	27
5.2	Lainan takaisinmaksun turvaaminen.....	28
5.2.1	Lainaturva	29
5.2.2	Korkokatto	30
6	Yhteenveto.....	31
	Taulukot	34
	Kuviot	35
	Lähteet	36

Liitteet

Liite 1 Opas ensiasunnon ostajalle

1 Johdanto

Monet nuoret aikuiset haaveilevat ensimmäisen omistusasunnon ostosta mutta eivät tiedä, mistä lähteä liikkeelle. Epäselvää on esimerkiksi se, pitääkö rahaa olla säästössä ja kuinka paljon sitä mahdollisesti vaaditaan. Erilaiset säästämiskeinot eivät välttämättä ole tiedossa, ja esimerkiksi asuntosäästöpalkkiojärjestelmä sekä sen tuomat edut tunnetaan huonosti. Tämä opinnäytetyö on opas siihen, kuinka ensiasunnon ostaja voi varautua asunnon hankintaan. Aihe on ajankohtainen, sillä vuonna 2016 tulee voimaan luottolaitoslakiin kirjoitettu pykälä asuntolainojen enimmäisluototussuhteesta, eli niin kutsutusta lainakatosta, joka edellyttää ensiasunnon ostajalta viiden prosentin omarahoitusosuutta. Lisäksi asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP) yhtenä säästämisen ja rahoituksen keinona on ollut viime aikoina paljon esillä mediassa, kun nykyinen hallitus on kaavaillut ASP-tilin avaamisen alaikärajaan muutoksia. Hallitus aikoo todennäköisesti puuttua myös ensiasunnon ostajan korkovähennysoikeuteen, joten on ajankohtaista tuoda työhön yhteiskunnallista näkökulmaa esittelemällä keinoja, joilla valtio tukee ensiasunnon ostajaa.

Opinnäytetyössä tutkitaan erilaisia säästämismuotoja, joita vertailemalla nuori voi valita itselleen parhaan vaihtoehdon. Lisäksi perehdytään asunnon rahoittamiseen. Sekä säästämisen että rahoituksessa painopiste on asuntosäästöpalkkiojärjestelmässä, joka on 1980-luvulla kehitetty tukijärjestelmä. ASP:n tavoitteena on kannustaa ja tukea nuorta ensimmäisen omistusasunnon ostossa. Järjestelmä tarjoaa ASP-lainan ottaneelle nuorelle monia etuja, kuten korkean koron talletuksille, ja tukea silloin, kun asuntolainojen korot nousevat yli tietyn tason. Työssä tutkitaan myös nuorten maksukykyä nyt ja tulevaisuudessa.

Aihe on valittu sen tarpeellisuuden ja mielenkiinnon vuoksi. Ainakin omassa tuttavapiirissäni ensiasunnon osto puhututtaa paljon, ja monet ovat jo ostaneet omia asuntoja. Omien havaintojeni pohjalta olen kuitenkin huomannut, että nuoret eivät tunnu ymmärtävän etukäteisen säästämisen merkitystä, sillä asuntolainaa on tähän asti saanut ilman, että omarahoitusosuutta on täytynyt olla laisinkaan. Monelle ensiasunnon ostoa miettivälle voi tulla yllätyksenä se, että jatkossa asunnon ostoon täytyy itse varautua. Lakimuutoksen myötä myöskään henkilötakaukset eivät enää ole päteviä asuntolainoille. Tämä tarkoittaa sitä,

että esimerkiksi vanhemmat eivät voi enää taata nuorten lainoja muutoin kuin antamalla lainalle esinevakuuden. Olen myös huomannut, ettei omaa maksukykyä pohdita juuri lainkaan. Erilaisia vaihtoehtoja ja lainamääriä ei puntaroida keskenään, vaan monet nuoret ottavat lainaa niin paljon kuin pankki vain myöntää. Asunnon valinnassa ei myöskään mietitä esimerkiksi sitä, onko asunto helppo saada myydyksi, jos siihen tulee pakottava tarve.

Tämä opinnäytetyö koostuu teoria- ja opasosasta. Teoriaosassa käydään läpi säästämistä, rahoitusta ja yhteiskunnan tukea ensiasunnon ostajille. Lisäksi perehdytään nuorten maksukykyyn ja pohditaan, mitä se merkitsee nuorelle ja miten maksuista selviää sekä millainen on tulevaisuuden ensiasunnon ostaja. Oppaassa nostetaan esiin sellaisia asioita, joita ensimmäisestä asunnosta haaveileva varmasti pohtii ja joihin hän haluaa saada vastauksia. Kun vuosia sitten aloin miettiä ensiasunnon ostoa, olisin kaivannut juuri opinnäytetyöni kaltaista opasta, josta olisin saanut kaiken tiedon samasta lähteestä. Tietoa opinnäytetöihin kerätään Internetistä, kirjallisuudesta ja asiantuntijan haastattelusta.

1.1 Tavoitteet ja rajaukset

Tavoitteena on tuottaa teoriaosuuden pohjalta selkeä ja helposti ymmärrettävä opas, josta on hyötyä niille nuorille, joiden haaveissa on hankkia oma asunto tulevaisuudessa. Jatkossa, kun etukäteisen säästämisen rooli korostuu, joutuvat monet nuoret säästämään määrätietoisesti jopa vuosien ajan, jotta saavat omarahoitusosuuden kasaan. Tavoitteena on saada asunnosta haaveileva pohtimaan myös maksukykyä ja sitä, millaisen velkataakan hän on ottamassa ja miten aikoo varautua tulevaisuuteen velallisena.

Työ rajautuu siihen, mitä tapahtuu ennen kuin ostaja menee pankkiin lainaneuvotteluihin, saa lainalupauksen ja ryhtyy etsimään asuntoa, eli kuinka asunnon ostoon voi varautua rahoituksen saamiseksi ja mitä on hyvä huomioida ennen kuin ottaa lainaa. Oletuksena työssä on, että henkilöllä, josta puhutaan ensiasunnon ostajana, ei ole juuri aiempia säästöjä eikä esimerkiksi ASP-säästämistä ole vielä aloitettu. Työ tuo esille keinoja, joilla voi varautua tulevaisuudessa esimerkiksi korkojen nousuun tai äkilliseen sairastumiseen. Tämä luo osaltaan pohjaa sille, että nuori miettii omaa maksukykyään: paljonko uskaltaa

ja kannattaa ottaa lainaa, ettei sen kanssa joudu ylitsepääsemättömiin vaikeuksiin, jos jotain yllättävää tapahtuu.

1.2 Tutkimuskysymykset ja menetelmät

Tutkimuskysymyksenä työssä on selvittää, miten ensiasunnon ostaja voi varautua asunnon oston. Selvitän myös, kuinka yhteiskunta tukee ensiasunnon ostajia. Aiemmin on tehty ensiasunnon oston liittyviä tutkimuksia sekä kirjoitettu oppaita ensiasunnon ostajille, mutta niissä aihetta on käsitelty laajemmin ja eri näkökulmista. Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan vain sitä osaa asunnon hankintaprosessista, joka varmistaa, että ostaja saa rahoituksen ja voi alkaa etsimään sopivaa asuntoa.

Apukysymyksiä työssäni tulevat olemaan:

- Mitä vaihtoehtoja säästämislle on?
- Miten rahoittaa ensiasunto?
- Kuinka yhteiskunta tukee nuorta ensiasunnon ostajana?
- Maksukyky: mitä se merkitsee ja miten maksuista selviää?

Tämä opinnäytetyö on rakenteeltaan toiminnallinen, ja se sisältää oppaan ensiasunnon ostajalle. Tavoite toiminnallisessa opinnäytetyössä on käytännön toiminnan ohjeistaminen, opastaminen, toiminnan järjestäminen tai järjeistämisen. Lopputulos voi olla esimerkiksi opas, ohje tai perehdyttämispas. Toteutustapana voi käyttää vaikkapa opasta, kirjaa, kansiota tai vihkoa. Tärkeää toiminnallisessa opinnäytetyössä on, että siinä yhdistyvät käytännön toteutus ja sen raportointi tutkimusviestinnän keinoin. (Vilka & Airaksinen 2003, 9.)

2 Säästämisen omaan asuntoon

Ensiasunto on elämän merkittävimpää ostoksia, mutta myös yksi parhaista hankinnoista, sillä asunto on välttämätön jokaiselle koko elämän ajan. Vuokraamiseen verrattuna omistusasunnossa asuminen kasvattaa varallisuutta sekä siitä voi myydessä saada voittoa. (Huoneistokeskus 2015.) Ensiasunnon oston on kuitenkin varauduttava etukäteen, sillä Finanssivalvonnan suositus pankeille

on, että lainaa tulisi myöntää 90 % asunnon arvosta, eli asunnon ostajalla tulisi olla 10 % omia säästöjä (Finanssivalvonta 2010).

Tulevaisuudessa etukäteisen säästämisen merkitys tulee korostumaan, kun heinäkuussa 2016 luottolaitoslain 15. luvun 11. pykälään lisätty lakimuutos asuntolainojen enimmäisluototussuhteesta eli lainakatosta tulee voimaan. Lainakatto vaatii ensiasunnon ostajalta viiden ja muilta kymmenen prosentin omarahoitusosuuden. (Osuuspankki 2014.) Omarahoitusosuudella tarkoitetaan sitä osaa asunnon hinnasta, jota ei rahoiteta lainalla. Jos omarahoitusosuus on 10 % asunnon hinnasta, ja asunto maksaa 100.000 euroa, täytyy omia säästöjä olla 10.000 euroa. (Asuntolainalaskuri 2015.)

2.1 Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP) on ensiasunnon ostajille kehitetty tukijärjestelmä. Se on tarkoitettu 18–39 - vuotiaille henkilöille, jotka eivät ole aiemmin omistaneet 50 prosenttia tai enempää asunnosta. 40 vuotta täyttäneen avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa olevan on kuitenkin mahdollista yhdessä 18 - 39 - vuotiaan puolisonsa kanssa ryhtyä asuntosäästäjäksi. (Asuntosäästöpalkkiolaki 30.12.1992/1634; Valtionkonttori 2015a.)

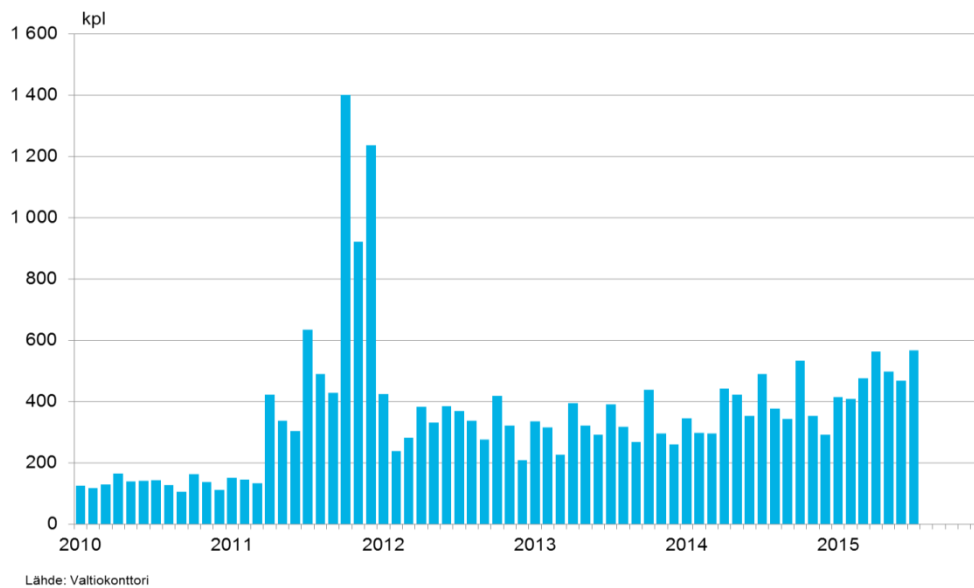
ASP-järjestelmä on kymmeniä vuosia vanha pankkien ja valtion yhteistyön muodostuma, joka on osoittanut toimivuutensa erilaisten talouskausien aikana. Järjestelmän kehittäminen on ajankohtaista ja tärkeää nyt, kun lainakatto tulee ensi vuonna voimaan. Jotta jatkossa saa asuntolainaa, tulee hakijalla olla aiempaa enemmän omia säästöjä. Asuntoa vaihtava saa omaa rahoitusta myydessään asuntonsa, mutta ensiasunnon ostajan ainoaksi vaihtoehdoksi jää säästäminen. Järjestelmää on viime vuosina kehitetty vastaamaan tätä päivää puuttumalla sen ikärajoihin. (Finanssialan Keskusliitto 2015b.) Asuntosäästämisen yläikäraja oli aiemmin 30, mutta se nostettiin 39 vuoteen, sillä yhä tavallisempaa on, että asuntosäästäminen aloitetaan vasta 30 täytettyä (Helsingin Sanomat 2014). Uuteen hallitusohjelmaan on kirjattu myös alaikärajan laskemisesta 15 vuoteen (Hallitusohjelma 2015). Alaikäisen säästämiseen on kuitenkin kaavailtu rajoituksia nojaten holhoustoimilakiin. Hallitus on ehdottanut, että alle 18-

vuotiaat saivat säästää ASP-tilille vain omalla työllään hankkimiaan rahoja. (Finanssialan Keskusliitto 2015b.)

Asuntosäästöpalkkiolaki (30.12.1992/1634) yhdessä asuntosäästöpalkkioasetuksen (30.12.1992/1636) kanssa säätelee ASP-säästämistä. Laki on säädetty nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintamahdollisuuksien parantamiseksi sekä asuntosäästötoiminnan edistämiseksi. Asuntosäästäjän on solmittava pankin kanssa asuntosäästösopimus. Sopimus velvoittaa asuntosäästäjää tekemään tilille talletuksia vähintään kahdeksana vuosineljänneksenä. Talletuksen tulee olla vuosineljänneksittäin vähintään 150 euroa ja enintään 3000 euroa. Minimisäästöaika on kaksi vuotta. Sopimuksen tarkoituksena on, että asunnon ostaja säästää ASP-tilille vähintään 10 % asunnon kauppahinnasta. Rahoituslaitokset maksavat talletukselle korkoa vuosittain. Koron määrä on 1 %. Jos asuntokauppa toteutuu ja ASP-tili lopetetaan, maksetaan talletukselle lisäkorko, joka on 2 – 4 prosenttia. Lisäkorkoa voi saada enintään aloittamisvuodelta ja sitä seuraavalta viideltä vuodelta. Sekä talletuskorko että lisäkorko ovat verovapaita. (Asuntosäästöpalkkiolaki 30.12.1992/1634; Asuntosäästöpalkkioasetus 30.12.1992/1636.)

Hallituksen esitys ASP-järjestelmän ikärajan laskusta on herättänyt keskustelua liittyen korkoihin. Järjestelmän parhain rahallinen etu on korkoetu, jonka saa jos kauppa toteutuu. Koska lisäkoron voi saada vain enintään kuudelta vuodelta, on herännyt kysymys siitä, kannattaako 15-vuotiaan tuloilla alkaa säästämään, kun korkotuotto voi jäädä hyvin pieneksi. (HS-Analyysi 2015.)

Vuonna 2009 säädettiin 3000 euron asuntosäästöpalkkiosta, jonka valtio maksoi, kun asuntokauppa toteutui ASP-säästämisen tuloksena. Palkkio poistui kuitenkin jo vuonna 2011. Palkkion tarjoaminen selittää alla olevassa kuvassa 1 havaittavan ostopiikin loppuvuonna 2011. (Finanssialan Keskusliitto 2014b.)



Kuva 1. Tehdyt ASP-kaupat (lopetetut ASP-tilit). (Finanssialan Keskusliitto 2015a.)

2.2 Tilisäästäminen

Säästäjälle on tarjolla erilaisia käyttö-, säästö-, sijoitus- ja määräaikaistilejä, joiden erot liittyvät nosto-oikeuteen ja koron määrittelyyn. Korko voidaan maksaa esimerkiksi päiväsaldoille, tai tililtä saa tehdä vuosittain rajatun määrän nostoja veloituksetta. Käyttötileissä korko on lähes olematon, säästö- ja sijoitustileissä hiukan korkeampi, riippuen talletusmäärästä. Määräaikaistilien korko on kiinteä, ja se määräytyy talletushetken markkinakoron mukaan. (Anderson & Tuhkanen 2004, 167.)

Finanssialan keskusliiton tekemän tutkimuksen mukaan säästäminen on lisääntynyt Suomessa vähitellen vuodesta 2004 lähtien. 61 prosentilla väestöstä oli säästöjä tai sijoituksia vuonna 2014. Käyttötileille säästäminen on nostanut suosiotaan suomalaisten keskuudessa. Sitä yleisempää on vain säästö- ja sijoitustileille säästäminen, vaikka niiden korkotaso on tällä hetkellä alhainen. Käyttötilien suosio heijastaa selvästi turvallisuushakuisuutta. (Finanssialan Keskusliitto 2014a, 10.)

Käyttötilit ovat tarkoitettu päivittäisten raha-asioiden hoitoon. Usein tilille ohjataan palkka, tai muu toistuva suoritus, kuten eläke tai etuus. Yleensä käyttötilin avaaminen on maksutonta, mutta tilin käytöstä voi joutua maksamaan kuukau-

simaksun. Tilille maksettava korko on pankkikohtainen. Korkoprosentin lisäksi korkotuottoon vaikuttaa koronlaskutapa. Korko voidaan laskea kuukauden alimman saldon mukaan tai esimerkiksi päivittäin tilille oleville varoille. (Finanssivalvonta 2015b.) Alla olevasta taulukosta 1 voidaan kuitenkin huomata, että tällä hetkellä, kun korkotaso on yleisesti hyvin alhainen, pankit eivät maksa käyttötilille juuri lainkaan korkoa.

Pankki	Pvm	%
Aktia	05.11.	0.00-0.10
Danske Bank	05.11.	0.00
Evli Pankki*	29.10.	0.20
Handelsbanken	29.10.	0.00
Helsingin OP	22.10.	0.10 - 0.10
Nooa Säästöpankki	05.11.	0.10
Nordea	05.11.	0.00
Nordnet*	05.11.	0.00
S-Pankki*	29.10.	0.01
Suupohjan Op, Hki	05.11.	0.00

Korot lasketaan kuukauden alimmalle saldolle, paitsi *-merkityt päiväsaldoille.

Taulukko 1. Pankkien käyttötileille maksama korko. (Kauppalehti 2015a.)

Jatkuvat säästötilit ovat yksi vaihtoehto omarahoitusosuuden säästämiseen. Tilille voi säästää esimerkiksi tietyn summan kuukausittain. Säästötileihin liittyy usein nostorajoituksia, jotka voivat olla joko euromääräisiä tai ne voivat rajoittaa sitä, montako nostoa tililtä saa tietyllä aikavälillä tehdä. Jos tililtä haluaa tehdä nostoja yli sallitun määrän, voi siitä joutua maksamaan ylimääräisiä maksuja. Säästötilin korkoon vaikuttaa talletettava määrä sekä talletusaika. Kun säästöjen määrä kasvaa, usein myös korko nousee. Pankit tarjoavat asiakkailleen myös mahdollisuuden tehdä määräaikaistalletuksia. Niiden tarkoituksena on, että rahat pantataan tilille tietyksi ajaksi sovitulla korolla, ja ne saadaan käyttöön vasta talletuksen erääntyessä. (Finanssivalvonta 2015b.)

2.3 Rahastot

Sijoitusrahasto on osakkeista, korkoinstrumenteista ja muista arvopapereista muodostuva kokonaisuus, jonka periaatteena on, että rahastoyhtiö kerää säästäjiltä varoja ja sijoittaa ne useisiin eri sijoituskohteisiin. Laki velvoittaa rahastoyhtiötä toimimaan huolellisesti, itsenäisesti ja asiantuntevasti sekä sijoittajien etujen mukaisesti. Rahasto jakaantuu keskenään yhtä suuriin rahastosuuksiin, jotka tuottavat yhtäläiset oikeudet rahastossa olevaan omaisuuteen. Rahasto-osuudenomistajia on oltava vähintään 50. Osuudenomistajat eivät henkilökohtaisesti vastaa sijoitusrahaston hoidosta, sillä se on rahastoyhtiön tehtävä. Rahastoyhtiö taas ei omista arvopapereita, vaan ne ovat sijoittajien omaisuutta. (Sijoitusrahastolaki 29.1.1999/48; Puttonen & Repo, 30.)

Finanssivalvonta vahvistaa sijoitusrahastoille säännöt, joista selviää millainen rahasto on kyseessä, ja millainen on sen sijoitustoiminnan luonne. Lisäksi säännöistä käy ilmi muun muassa se, mistä ja milloin tiedot merkintä- ja lunastushinnoista on saatavilla, sekä missä ja miten rahasto-osuuden arvo julkistetaan. Rahastoyhtiön on tarjottava sijoittajan saataville rahastoesite, josta saa tietoa rahaston tavoitteista ja muista ominaisuuksista, riskeistä, kuluista sekä hallinnosta. Rahastoyhtiön on hajautettava riskit sijoittaessaan rahaston varoja. Se saa sijoittaa enintään yhden kymmenesosan saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin. Samassa luottolaitoksessa oleviin talletuksiin rahasto saa sijoittaa enintään yhden viidesosan varoistaan. (Sijoitusrahastolaki 29.1.1999/48.) Sijoitusrahastoja voidaan ryhmitellä esimerkiksi sijoituskohteiden, sijoituspolitiikan tai rahastoihin kohdistuvan sääntelyn mukaan. Sijoituskohteet määrittelevät millainen rahasto on kyseessä: osakerahasto, yhdistelmärahasto, pitkän koron rahasto vai lyhyen koron rahasto. (Pörssisäätiö 2015, 7.)

Lyhyen koron rahastot sijoittavat varansa rahamarkkinainstrumentteihin, kuten pankkien sijoitustodistuksiin sekä valtion, kuntien ja eri yritysten velkasitoumuksiin, joiden laina-aika on alle vuoden. Rahamarkkinarahastojen tavoite on ylittää kolmen kuukauden euribor -koron tuotto. Korkoriskiltään sijoitukset ovat alhaisia. (Puttonen & Repo, 34; Anderson & Tuhkanen, 292 - 295.)

Pitkän koron rahastot sijoittavat esimerkiksi valtion, julkisyhteisöjen tai yhtiöiden liikkeeseen laskemiin joukkovelkakirjalainoihin, joiden laina-aika on yli vuoden. Tällaisiin rahastoihin liittyy usein parempi tuotto-odotus kuin lyhyen koron rahastoihin, mutta myös riski arvon alenemisesta on suurempi. Riskit liittyvät korkojen nousuun, sillä jos korot nousevat, laskee joukkovelkakirjalainan arvo. Lyhyen ja pitkän koron rahastoista on olemassa myös välimuoto – keskipitkän koron rahasto. Se sijoittaa varansa sekä raha- että joukkovelkakirjamarkkinoille. (Puttonen & Repo, 34, 65.)

Osakerahastot sijoittavat osakkeisiin. Rahastot voidaan jaotella esimerkiksi sijoituskohteiden maantieteellisen sijainnin mukaan. Sijoituskohteeksi voi olla kotimaa, euroalue, Eurooppa, maailmanlaajuiset sijoitusrahastot sekä niin sanotut kehittyvät markkinat, kuten Baltia. Rahastot voidaan jaotella myös esimerkiksi yhtiöiden toimialan tai koon mukaan. Osakerahastojen tavoitteena on saavuttaa tuotto, joka ylittää sijoituskohteen mukaan valitun vertailuindeksin. (Puttonen & Repo, 68 - 69.)

Yhdistelmärahastojen ideana on hajauttaa varat sekä korko- että osakemarkkinoille. Salkunhoitaja päättää siitä, miten varat kulloinkin jaetaan eri markkinoiden kesken. Pitkällä aikavälillä salkunhoitajan päätökset ratkaisevat sen, kuinka tuottavaa sijoittaminen on ollut. Jos hän onnistuu painottamaan korkoja ja osakkeita eri markkinatilanteissa hyvin, rahasto menestyy. Rahaston säännöissä on määritelty aina korko- ja osakesijoitusten painoarvo. (Puttonen & Repo, 35, 70.)

Rahastoa valittaessa on mietittävä omaa tilannetta. Oma riskinsietokyky sekä sijoitusaika on hyvä ottaa huomioon. Mitä pidempään rahat saavat olla rahastossa, sitä enemmän voi ottaa riskiä. Pitkällä aikavälillä sijoittavalle osakerahastot ovat hyvä vaihtoehto, ellei sijoittaja ole liian herkkä riskeille. Varovaisemmalta sijoittajalta yhdistelmärahasto sopii paremmin. Jos taas sijoitus on lyhytaikainen, alle vuoden mittainen, on rahamarkkinarahasto tai muu lyhyen koron rahasto paras vaihtoehto. Ennen rahaston valintaa on hyvä tutustua ainakin avaintietoesitteeseen, jossa kerrotaan kaikki oleellinen rahastosta. (Pörssisäätiö 2015, 15 - 17.)

Osaan rahastoista on sijoitettava aluksi tietty minimisumma, mutta on olemassa myös rahastoja, joihin voi säästää pienemmällä kertasummalla. Rahaston edut liittyvät niiden helppohoitoisuuteen, nopeaan rahaksi muutettavuuteen ja suureen määrään erilaisia vaihtoehtoja. Lisäksi rahastot ovat hyvin valvottuja viranomaisten toimesta ja takaavat hyvän sijoittajansuojan. (Pörssisäätiö 2015, 16, 28.)

3 Rahoitus

Vuonna 2014 ensiasunnon kaupasta rahoitettiin keskimäärin 78 prosenttia lainalla. Asuntolainamäärät ovat kasvaneet tasaisesti koko 2000-luvun aikana seurauksena asuntojen hintojen noususta. Kasvu on kuitenkin hieman hidastunut viime vuosina. Yleisintä asuntolainan otto on 25 vuotta täyttäneillä ja eniten asuntovelkaa on 29–44 vuotiaiden keskuudessa. Ensimmäisen oman asunnon rahoituksessa lainan osuus on luonnollisesti suurempi kuin muissa asuntolainoissa. (Finanssialan Keskusliitto 2014a, 19,30,36.)

3.1 Asuntolaina

Asuntolainat ovat yleensä pankin myöntämiä velkakirjalainoja. Asiakas ja pankki sopivat keskenään lainan määrän, laina-ajan, lainalyhennystavan ja koron suuruuden sekä viitekoron. Lainalle tehdään takaisinmaksusuunnitelma, jonka mukaan asiakas maksaa velkaa pankille. (Alhosuo, Nisen, Nousiainen, Pellikka & Sundberg 2012, 245.)

Asuntolainalle voidaan sopia joko vaihtuva korko tai kiinteä korko, joka pysyy samana koko laina-ajan. Kiinteän koron etuna on se, että velalliselle on alusta asti selvää, kuinka paljon tämä kokonaisuudessaan maksaa korkoa velasta. Haittana taas on se, että kun yleinen korkotaso laskee, kiinteä korko pysyy samana, eikä lainan ottaja pääse nauttimaan sovittua tasoa matalammalla olevista koroista. Vaihtuva korko taas vaihtelee laina-aikana. Laina on tällöin sidottu viitekorkoon. Kun viitekorko muuttuu, myös lainasta maksettava korko vaihtelee. Asuntolainojen korot sidotaan yleensä euribor-korkoihin tai pankkien omiin prime-korkoihin. Pankit päättävät oman prime -korkonsa suuruuden itse. Kullekin lainalle neuvotellaan marginaali, joka lisätään viitekorkoon. Marginaalin suuruu-

teen vaikuttaa lainan ottajan muu asiakkuus pankissa. (Alhosuo ym. 2012, 247 - 248.)

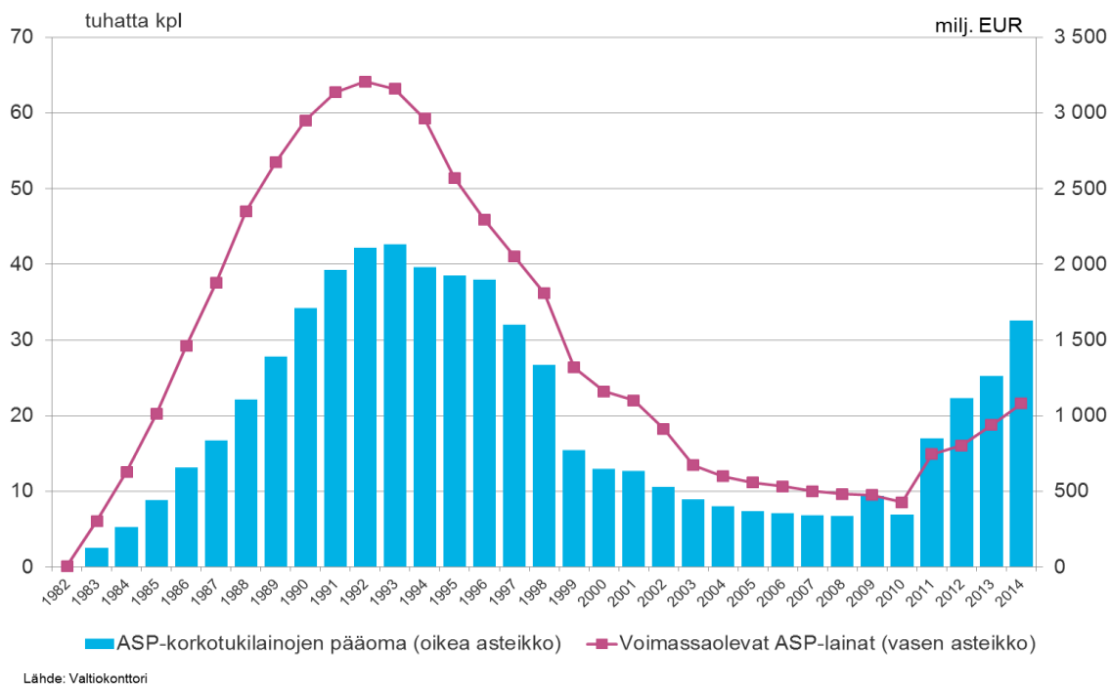
Lainan lyhennystapa määritellään luottosopimuksessa. Yleensä lyhennys tapahtuu kuukausittain, mutta se voidaan sopia tehtäväksi myös kolmen, kuuden tai kahdentoista kuukauden välein. Laina voidaan maksaa myös kerralla pois laina-ajan päätyttyä. Lainaa voi maksaa tasalyhennyksinä, annuiteettina, kiinteinä tasaerinä tai kertalyhennyksenä, jolloin kyseessä on niin kutsuttu bullet-laina. Tasalyhenteistä lainaa lyhennetään aina samansuuruisina erinä. Lyhennyksen lisäksi maksetaan korko, joka pienenee sitä mukaan kun lainaa maksetaan takaisin pankille. Annuiteettilyhenteiselle lainalle on ennalta sovittu laina-aika. Kunkin lyhennyksen suuruuteen vaikuttaa korkojen vaihtelut. Lyhennyksen ja maksuerän muodostama kokonaisuus muuttuu, jos viitekorko vaihtuu. Jos lainaa lyhennetään kiintein tasaerin, pysyy lyhennys samana koko laina-ajan. Laina-aikaan vaikuttaa viitekoron muutokset, sillä jos korko laskee, laina-aika lyhenee, kun taas koron noustessa laina-aika vastaavasti pitenee. Kertalyhenteinen laina maksetaan nimensä mukaisesti takaisin yhdellä kertaa. (Alhosuo ym. 2012, 248 - 249.)

3.2 ASP-laina

ASP-lainan voi saada vain sellainen henkilö, joka on tehnyt pankin kanssa sopimuksen asuntosäästämisestä ja säästänyt ehtojen mukaisesti ASP-tilille. Asuntosäästöpalkkiosopimuksen tehneille pankki myöntää ASP-lainaa enintään 90 prosenttia ostettavan asunnon hinnasta tai rakennettavan omakotitalon kustannusarviosta. Hankittavan kohteen vakuusarvona käytetään 70 % asunnon hinnasta. Tämän lisäksi lainalle voi hakea maksutonta valtion takausta, joka on enintään 50.000 euroa. Tätä takausta tarvitaan omarahoitusosuuden (10 %) jälkeen jäävään 20 prosentin osuuteen. Lainan enimmäismäärä on rajattu asunnon sijaintikunnan mukaan siten, että Helsingissä se on 180.000 euroa, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 145.000 euroa ja muissa kunnissa 115.000 euroa. Mikäli ostettavan asunnon arvo ylittää enimmäisrajan, voi pankki myöntää ylimenevälle osuudelle ASP-lisälainan. ASP-lainan maksuaika on enintään 25 vuotta. (ASP:n avulla omaan kotiin; POP - Pankki.)

Asuntosäästöjärjestelmä kehitettiin 1980-luvulla parantamaan nuorten asunnonhankintaa. Ensiasunnon ostajia haluttiin kannustaa asunnon ostoon aivan erityisen korkotuetun asuntolainan avulla. Vuosien myötä järjestelmän toimivuus on ollut vaihtelevaa. Suurin hyöty on savutettu aikoina, jolloin korkotaso on ollut korkea. Ennen 2000-luvun vaihdetta koettiin kuitenkin myös sellaisia aikoja, jolloin korkotuen edellytyksenä olevan hintarajan alittavia asuntoja ei ollut riittävästi tarjolla. Tämä oli yksi vaikuttava tekijä siihen, että asuntojen hintarajoista luovuttiin vuonna 2001. Silloin järjestelmää kehitettiin nykyisen mallin mukaiseksi, jossa vain tuen määrää on rajoitettu. Ennen tätä valtioneuvosto oli asettanut korkotukilainalla ostettaville asunnoille enimmäishinnan niiden asuineliöiden mukaan. Neliöhinta vaihteli alueittain. Vuoden 2001 jälkeen korkotukilainan enimmäismääriä korotettiin vuonna 2009, josta ne nousivat edelleen nykyisiin rajoihinsa vuonna 2014. Korkotuesta kerrotaan tarkemmin luvussa 4.1. (Kasso 2014, 345 - 347.) Kuvassa 2 on esitetty ASP-lainakannat vuosina 1982-2014.

Asuntosäästöpalkkiolain (31.12.1992/1634) mukaisesti ASP-lainalla ostettavan asunnon on sijaittava Suomessa. Asunto ei voi olla sellainen, jossa lainan ottaja asuu jo ennen kaupan tekoa, ellei hän asu siinä vuokralla, tai ellei asuntoa osteta omilta vanhemmilta.



Kuva 2. Voimassa olevat ASP-lainat Suomessa. (Finanssialan Keskusliitto 2015a.)

3.3 Vakuudet

Pankki varmistaa luoton takaisinmaksun vaatimalla saatavalleen vakuuden. Vakuus yhdessä makukyvyn, luoton käyttötarkoituksen, takaisinmaksuajan, asiakkaan itsensä ja hinnan kanssa muodostavat kokonaisuuden, jonka perusteella pankki tekee luottopäätöksen. Vakuuksien tehtävänä on pienentää pankille syntyvää luottoriskiä. Perinteisesti vakuudet jaetaan henkilövakuuksiin, eli takauksiin, ja reaali- eli esinevakuuksiin. (Kontkanen 2011, 179.)

Takausta ja panttausta toisen henkilön velasta säätelee laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta (19.3.1999/361). Lain 1.luvun 2§:ssä on määritelty, että takaus tarkoittaa sitoumusta, jonka takaaja antaa velallisen velvoitteesta, eli hän sitoutuu maksamaan toisen henkilön velan. Takausta voi olla joko toissijainen tai omavelkainen. *Laissa tarkoitetaan toissijaisella takauksella takausta, jonka mukaan takaaja vastaa päävelasta vain, jollei suoritusta saada velalliselta. Omavelkaisella takauksella tarkoitetaan takausta, jonka mukaan takaaja vastaa päävelasta niin kuin henkilökohtaisesti vastuussa oleva velallinen.* (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361, 2§.)

Lain 2. luvun 3§:ssä määritetään seuraavasti: *Jollei takausta ole annettu omavelkaisena takauksena tai takauksen sisällöstä ole muuta sovittu, takaus katsotaan annetuksi toissijaisena takauksena.*

Velkoja saa toissijaisen takauksen perusteella vaatia takaajalta suoritusta, kun päävelka on erääntynyt ja

1) velalliselta ei ole päävelan perimiseksi voitu ulosmitata varoja, jotka ilmeisesti riittäisivät koko päävelan suoritukseksi;

2) velallinen on asetettu konkurssiin;

3) velallisen osalta on alkanut yksityishenkilön velkajärjestelystä tai yrityksen saneerauksesta annetun lain mukainen menettely taikka menettelyssä on määrätty päävelkaa koskeva väliaikainen kielto; tai

4) velallista vastaan on viranomaisen tai tuomioistuimen päätöksellä aloitettu muu maksukyvyttömyysmenettely, joka estää päävelan perimisen ulosottoon. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361, 21§.)

Kun velka on myönnetty asuntoa varten ja myös kyseinen kohde on päävelan vakuutena, takaaja vastaa vain velan siitä osasta, jota ei saada asunnon myynnistä. Lain 2.luvun 3§:n mukaan tällaista yksityistakaajan antamaa takausta kut-

sutaan täytetakaukseksi. Saman luvun 4§:n mukaan *takaus katsotaan annetuksi velan pääomasta, jollei ole sovittu, että takaus koskee myös korkoa tai muita liittännäiskustannuksia.* (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361; Kontkanen 2011,184.)

Jos samasta päävelasta on annettu useita takauksia eikä muuta ole sovittu, kukin takaaja vastaa velkojalle koko päävelasta.(Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361, 3§.) Lain takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 4. luvun 19§:ssä on määriteltä, että takaus vanhentuu kolmen vuoden kuluttua velan erääntymisestä. Poikkeuksena on tilanne, jossa velan vanheneminen on katkaistu. Jos takauksen voimassaoloaika taas on ennalta määriteltä, menettää velkoja oikeutensa takaajaa kohtaan, jos suoritusta ei vaadita ennen määräajan umpeutumista. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361.) Lainakaton astuessa voimaan heinäkuussa 2016 henkilötakaukset eivät enää kelpaa asuntolainan vakuudeksi (Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014).

Lain takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 40§:n mukaan velkojalla on vierasvelkapanttauksen perusteella oikeus saada maksu pantista, kun päävelka on erääntynyt. Kun esine luovutetaan oman tai toisen henkilön velan vakuudeksi, on kyse panttauksesta. Kun velallinen on muu kuin pantinantaja, puhutaan vierasvelkapantista. Pantti voi olla luonteeltaan yleispanttaus tai erityispanttaus. Yleispantti toimii vakuutena kaikkiin panttaushetkellä voimassaoleviin ja sen jälkeen syntyviin velkoihin. Erityispanttauksessa vakuus on rajattu vain tiettyyn velkaan. Jos velkaa ei pystytä maksamaan takaisin normaalisti, se peritään ensisijaisesti panttauksista. Tapauksissa, joissa velallinen ja vierasvelkapantinantaja ovat antaneet pantin samasta velasta, vierasvelkapantti on toissijainen, ja velallisen pantti realisoidaan ensin. Velka voidaan myös sen vanhentumisen jälkeen periä velallisen antamasta pantista. Siinä vaiheessa velkojalla ei ole enää oikeutta vierasvelkapanttiin. Esinevakuuksiin liittyy realisointiriski. Jos kohde on suuri ja arvokas, on todennäköisempää, että sen rahaksi muuttaminen on vaikeampaa. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361; Kontkanen 2011, 179 - 180, 185.)

Vakuutena voi käyttää maanmittauslaitokselta haettavaa kiinteistökiinnitystä. Panttioikeudet kirjataan viranomaisen ylläpitämään rekisteriin ja todistukseksi kiinteistön omistaja saa panttikirjan, jonka se antaa velkojalle lainan vakuudeksi. Panttikirjasta ilmenee kiinnityksen rahamäärä. Käytettäessä kiinteistöä vakuutena rahoituslaitos arvioi kiinteistön vakuusarvon, joka on 60–70 % kiinteistön käyvästä hinnasta. Myös asunto-osaketta voi käyttää lainan vakuutena. Asunto-osake oikeuttaa hallitsemaan asunto-osakeyhtiön omistamassa talossa olevaa huoneistoa. Vakuudeksi pankille annetaan panttaussitoumus ja luovutetaan osakekirja. Tämän lisäksi on annettava tiedot, joiden avulla vakuusarvo voidaan määrittää. Tällaisia tietoja ovat muun muassa huoneiston käyttötarkoitus, pinta-ala, sijainti, velkaosuus ja osakkeen siirrettävyyttä rajoittavat seikat. Tiedot löytyvät isännöitsijäntodistuksesta. Asunto-osakkeen vakuusarvoksi kelpaa 70 % sen käyvästä hinnasta. Myös asumisoikeutta on mahdollisuus käyttää lainan vakuutena. Asumisoikeuden vakuusarvo on 80 prosenttia asumisoikeusmaksusta. Lainaa voi saada vain vakuusarvon verran. Jos lainaa tarvitaan enemmän kuin ostettavan kohteen tai asumisoikeuden vakuusarvo on, käytetään ylimääräisiä vakuuksia, kuten muiden antamia pantteja tai takauksia. (Linnainmaa & Palo 2007, 88, 195, 215; Kontkanen 2011, 181.)

Ylimääräistä vakuutta tarvittaessa voidaan käyttää myös omistusasuntojen valtion takausta. Se myönnetään lainalle, jolla rahoitetaan vähintään 50 % osuus omakotitalon rakentamisesta tai hankinnasta, tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista. Valtion takauksen voi saada enintään 20 prosentille asunnon hinnasta, ja se on korkeintaan 50.000 euroa. Enimmäismäärää on nostettu, sillä ennen 1.7.2009 otetuissa lainoissa takauksen määrä on korkeintaan 25.250 euroa. Valtion takaamissa lainoissa laina-aika voi olla enintään 25 vuotta. Takauksesta peritään maksu lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä, ja pankki välittää sen valtiolle. Takausmaksu on 2,5 prosenttia takauksen määrästä. ASP-lainan ottaneille valtion takaus on ilmainen. Valtion takauksen saamisen edellytyksenä on, että asunto hankitaan pääasiassa omaksi tai perheen ensisijaiseksi asunnoksi ja se sijaitsee Suomessa. Lainan pääasiallisena vakuutena on oltava asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet tai kiinnitys hankittavaan kohteeseen. Laki sallii myös

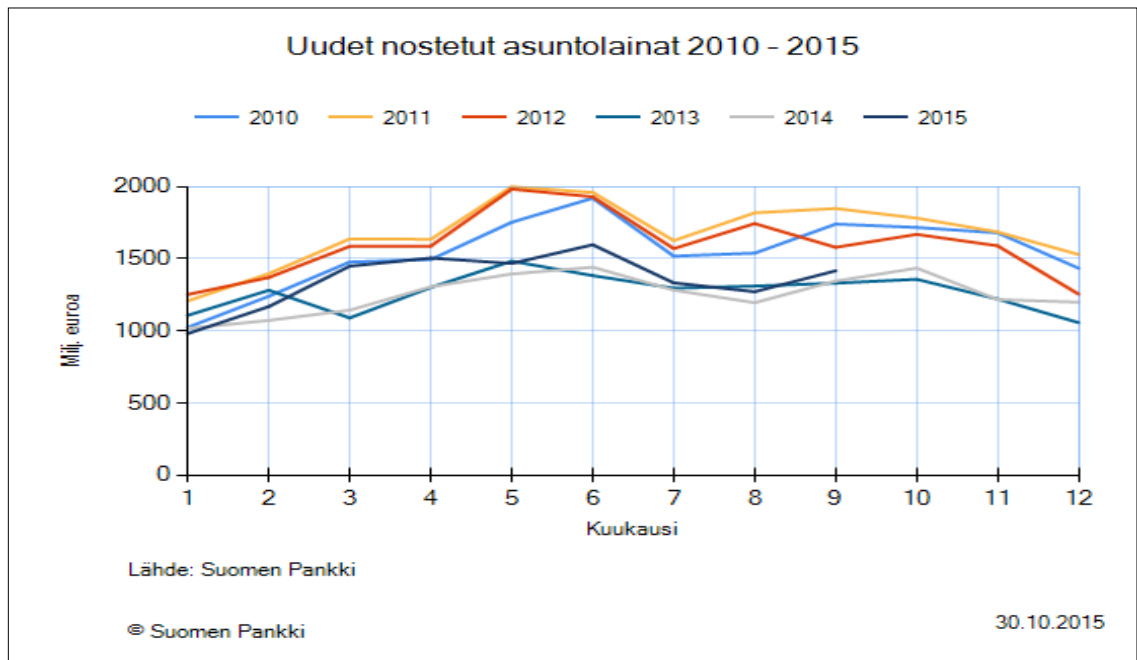
muun yhtä turvaavan esinevakuuden. (Laki omistusasuntojen valtioneuvoston päätös 28.3.1996/204; Valtionkonttori 2015b.)

3.4 Asuntolainamarkkinoiden kehitys

Asuntolainojen laina-ajat ovat nousseet huomattavasti 1990-luvun lopulta vuoteen 2015. Vuonna 1998 lainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika oli 11 vuotta, mutta vuosina 2008 ja 2009 se nousi lähes 19 vuoteen. Vuonna 2010 kehitys kääntyi laskuun, mutta vuonna 2015 suunta on taas kääntynyt ylöspäin ja keskimääräinen takaisinmaksuaika asuntolainoille oli 18 vuotta ja seitsemän kuukautta. Ensiasunnon ostajilla laina-ajat ovat keskimäärin pitempiä kuin muilla. Vuonna 2014 ensiasunnon lainoissa keskimääräinen laina-aika oli 18,8 vuotta. Pisimmät myönnetyt takaisinmaksuajat Suomessa ovat keskimäärin 25 - 30 vuotta. (Finanssialan Keskusliitto 2014a, 26 – 27; Suomen Pankki 2015a.)

Matalan korkotason ja lainamarginaalien kaventumisen myötä asuntolainojen nosto on lisääntynyt. Asuntolainakannan vuosikasvu on ollut 2,2 %. Vuoden 2015 syyskuussa euromääräisten asuntolainojen kanta oli 91,4 miljardia euroa. Uusia asuntolainoja nostettiin lähes miljardi euroa enemmän kuin vastaavana aikana vuonna 2014. Syyskuussa 2015 uusia asuntolainoja nostettiin yhteensä 1,4 miljardilla eurolla. (Suomen Pankki 2015a.)

Yleinen varovaisuus asuntolainamarkkinoilla tai omassa taloudessa on heijastunut asuntolainamääriin. Kuten alla kuvasta 3 voidaan huomata, asuntolainat ovat pienentyneet vuonna 2015. Keskimääräinen asuntolaina on 85.700 euroa, ja pääkaupunkiseudulla hieman enemmän. Suurten asuntolainojen otto on vähentynyt, kun taas keskikokoisia lainoja otetaan enemmän. Suurimpia lainoja ottavat lapsiperheet. Vuonna 2014 pikkulapsiperheiden keskimääräinen asuntolaina oli 169.300 euroa. (Finanssialan Keskusliitto 2014a, 35; Kaleva 2015.)



Kuva 3. Kuukausittain nostetut uudet asuntolainat Suomessa. (Suomen Pankki 2015b.)

Tulevaisuudessa asuntolainamarkkinat tulevat muuttumaan. Suomen Pankin johtokunnan varapuheenjohtaja Pentti Hakkarainen arvelee, että asuntolainamarkkinat tulevat kansainvälistymään eurooppalaisiksi markkinoiksi. Muutoksella tulisi olemaan suurin merkitys kilpailutilanteeseen, sillä pankit asettuisivat uuden säätelyn ja valvonnan myötä yhdenvertaisempaan asemaan. (Kaupalehti 2015b.)

Lainakatto

Heinäkuussa 2016 voimaan tuleva luottolaitoslakiin kirjattu pykälä asuntolainojen enimmäisluototussuhteesta, eli lainakatosta tulee vaikuttamaan tulevaisuuden asuntolainamarkkinoihin. Ensiasunnon ostajien asunnon hankintaa lainakatto tulee vaikeuttamaan eniten. Asuntoaan myyville lainakatto taas on hyvä asia, sillä se vakiinnuttaa markkinoita. (Taloussanomien 2014.)

Lakimuutos velvoittaa ensiasunnon ostajilta viiden prosentin omarahoitusosuutta tai vastaavan määrän muita vakuuksia, pois lukien henkilötakaukset. Muiden asunnon ostajien kohdalla osuuden tulee olla kymmenen prosenttia asunnon hinnasta. Tulevaisuudessa asunnon ostoon varautuminen tulee siis yhä tärke-

ämmäksi, jopa pakolliseksi nuorille, jotka ovat aikeissa ostaa oman asunnon. (Laki luottolaitostoinnasta 610/2014.)

Lakiuudistuksen myötä Finanssivalvonnalla on valtuudet alentaa säädettyjä luoton enimmäismääriä jopa 10 prosentilla. Tämä tarkoittaa, että lainakatto voi pudota ensiasunnon ostajilla 85 prosenttiin ja muilla 80 prosenttiin. Finanssivalvonta tekee päätöksen lainakaton muuttamisesta, tai sen hetkisen tilanteen jatkumisesta kolmeksi kuukaudeksi kerrallaan. Luoton enimmäismäärien lasku tulee kyseeseen silloin, kun rahoitusvakauteen kohdistuu riskejä. (Laki luottolaitostoinnasta 610/2014.) Riskit liittyvät asuntolainamarkkinoiden ylikuumenemiseen, eli tilaan, jossa asuntojen hinnat nousevat vauhdilla, mutta kysyntä hiljenee yhtä nopeasti. Tämä romahduttaa hinnat, eli puhkaisee hintakuplan. Edellisen elinkeinoministeri Jan Vapaavuoren mukaan lakiuudistus ei liity Suomen asuntolainamarkkinoiden nykytilaan, vaan sen on tarkoitus varmistaa, etteivät markkinat jatkossakaan ylikuumenisi. (Talous Suomi 2014.)

4 Yhteiskunnan tuki

Yhteiskunta tukee ensiasunnon ostoa lähinnä verotuksen kautta. Tuet ovat kuitenkin olleet viime aikoina suurennuslasin alla, ja nykyinen Suomen hallitus on kaavaillut leikkauksia asuntolainan korkojen verovähennysoikeuteen. Kuten alla olevasta taulukosta 2 voidaan huomata, on asuntovelallisten tukien osuus vuodessa yli miljoona euroa.

Verotuet	(milj. euroa)
Asuntolainojen korkojen verovähennystuki (v. 2015)	350
Omistusasuntojen myyntivoiton verovapaus (v. 2015)	1300
Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus (v. 2015)	95
Yhteensä	1745

Taulukko 2. Valtion verotuet. (Asumisen tuki 2015, 16.)

4.1 ASP-korkotuki

Valtio tukee ASP-lainan eli korkotukilainan ottaneita maksamalla korkotukea kymmenen ensimmäisen lainavuoden ajan. Tukea maksetaan 70 prosenttia

koron siitä osasta, joka ylittää 3,8 %. Korkotukilainan laina-aika voi olla ASP-ehdoten mukaisesti enintään 25 vuotta, ja lyhennystavan voi sopia vapaasti pankin kanssa. Sinä aikana, kun ensiasunnon ostaja nauttii korkotuesta, voi lainalle ottaa enintään kaksi vuotta lyhennysvapaata. Käytännössä korkotuki toimii siten, että pankki perii velalliselta ASP-lainan koron ja korkotuen välisen erotuksen. Korkotuki maksetaan lainan eräpäivinä puolen vuoden välein. (Valtionkonttori 2014.)

Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta (20.8.1982/639) liittyy olennaisesti asuntosäästöpalkkiojärjestelmään. Laissa on määritelty seuraavaa: yhtä asuntoa kohden voi olla vain yksi korkotukilaina, eikä aviopuolisoille voida myöntää omia korkotuettuja lainoja. Vaikka puoliset olisivat säästäneet omille ASP-tileille, he voivat saada vain yhden korkotukilainan. Jos kaksi henkilöä, jotka omistavat korkotukilainalla ostetut asunnot, hankkivat yhteisen kodin, korkotukilaina ei saa yhteensä ylittää ASP-lainan enimmäismäärää, joka on määritelty asunnon sijaintikunnan mukaan. Laina voidaan siirtää pankkien välillä tai jakaa kahdeksi erilliseksi lainaksi.

Pankin tulee periä korkotukilainasta alempi korko kuin mitä se normaalisti soveltaisi ensiasunnon lainoihin. Muut lainaan liittyvät kustannukset saavat olla enintään sen suuruisia kuin muihinkin lainoihin sovelletaan. Korkohyvityksen maksaminen lakkaa, jos ASP-laina maksetaan takaisin, asunto luovutetaan, tai se siirtyy uudelle omistajalle muun kuin avio-oikeuden tai perintöoikeuden perusteella. Asuntoa voi kuitenkin vaihtaa menettämättä korkotukea, jos uuden asunnon rahoittamiseen käyttää jäljellä olevaa korkotukilainaa. Korkotukilainalla rahoitetun asunnon voi vuokrata enintään kahdeksi vuodeksi. (Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta 20.8.1982/639.)

4.2 Varainsiirtovero

Varainsiirtovero maksetaan, kun luovutetaan kiinteistön tai arvopapereiden omistusoikeudesta. Yleensä veron maksaa ostaja, ja se on maksettava omaaloitteisesti. Osakkeiden ja arvopapereiden varainsiirtovero on kaksi prosenttia. Kiinteistön kaupassa vero on neljä prosenttia kauppahinnasta tai muun vastik-

keen arvosta. Jos veron määrä on alle 10 euroa, sitä ei tarvitse maksaa. (Verohallinto 2015 c.)

Ensiasunnon ostajan ei kuitenkaan tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- Asunnon ostaja on kaupantekohetkellä 18 - 39 vuotias
- Ostaja tulee omistamaan asunnosta vähintään 50 prosenttia
- Asunto tulee ostajan asuinkäyttöön ja hän muuttaa siihen puolen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä
- Ostaja ei ole aiemmin omistanut vähintään 50 prosenttia asunnosta tai asuinrakennuksesta (Verohallinto 2014.)

Ympäristöministeriön vuonna 2013 asettama hankeryhmä selvitti asumisen tukijärjestelmän ja verotuksen vaikuttavuutta ja tehokkuutta ja teki niiden kehittämiseksi ehdotuksia, jotka selviävät 24.2.2015 sidosryhmille luovutetusta raportista. Raportissa ehdotettiin ensiasunnonostajan varainsiirtoverovapauden poistamista. Finanssialan Keskusliitto kuitenkin vastusti ehdotusta, sillä kynnyksellä ostaa ensimmäinen omistusasunto tulee kasvamaan jo lainakaton myötä. Jos ensiasunnon ostajan tulisi vielä omarahoitusosuuden lisäksi säästää varainsiirtoveron määrä, vaikeutuisi asunnon hankinta kohtuuttoman paljon. (Finanssialan Keskusliitto 2015c.)

4.3 Asuntolainan korkovähennys

Vakituisena kotina pidettävän asunnon tai sen peruskorjaukseen otetun lainan korot ovat verotuksessa vähennyskelpoisia. Korot vähennetään ensisijaisesti pääomatuloista. Ellei velallisella ole pääomatuloja tai niitä on vähemmän kuin vähennettäviä korkoja, syntyy alijäämää. Tällöin koron määrästä on mahdollista vähentää 65 prosenttia. Alijäämästä 30 prosenttia luetaan alijäämähyvitykseksi, joka vähennetään ansiotulojen veroista. Vielä vuonna 2011 vähennysoikeus oli 100 % koroista, mutta se on laskenut tasaisesti vuosittain. (Verohallinto 2015 a.)

Ensiasuntoa varten otetusta lainasta saa kahden prosentin korotuksen alijäämähyvitykseen, jolloin hyvitys on 32 prosenttia. Korotus on mahdollista saada

ensiasunnon käyttöönottovuodelta ja sitä seuraavilta yhdeksältä vuodelta. Alijäämähyvitys on enintään 1.400 euroa. Puolisoilla se on yhteensä korkeintaan 2.800 euroa. Enimmäismäärään on mahdollista saada lapsikorotus: 400 euroa yhdestä lapsesta ja 800 euroa kahdesta tai useammasta lapsesta. (Verohallinto 2015 b.)

Verovähennysoikeuteen kaavaillaan parhaillaan muutoksia. Oikeutta tullaan hallitusohjelman mukaan laskemaan tämän hallituskauden aikana vuosittain 10 prosenttia vuoteen 2019 asti. Tämä tarkoittaa sitä, että vähennys tulisi olemaan vuonna 2016 55 %, 2017 45 %, 2018 35 % ja 2019 25 %. (Hallitusohjelma 2015.) Korkojen vähennysoikeudesta aiheutuvan tuen määrä tulee olemaan vuonna 2015 arviolta 350 miljoonaa euroa. Tuen määrä vaihtelee vuosittain, ja korkeimmillaan se on ollut 860 miljoonaa euroa vuonna 2008. (Asumisen tuki 2015, 15.)

Korkojen vähennysoikeuden merkitys on tällä hetkellä vähäinen asuntovelallisille, sillä korot ovat ennätyksellisen matalalla. Vähennysoikeuden leikkaamisen vaikutukset näkyvät vasta korkojen noustessa, jolloin pieni- ja keskituloisten perheiden asema lainamarkkinoilla saattaa vaikeutua. Jos tulevaisuudessa korkojen vähennysoikeus katsotaan tarpeettomaksi yhteiskunnan tuen muodoksi, on kannattavaa tehdä leikkaukset nyt, kun korot ovat matalalla. Verovähennysoikeudesta on kuitenkin järkevämpää luopua kuin varainsiirtoverovapaudesta. Finanssialan Keskusliitto painottaa, että asuntolainamarkkinoihin vaikuttavia päätöksiä tehtäessä tulisi ottaa huomioon muut samanaikaisesti tehtävät päätökset, jotka vaikuttavat kuluttajan asemaan. Kotitalouksien on pystyttävä luottamaan siihen, että päätökset kantavat enemmän kuin yhden hallituskauden yli, sillä perheillä on pitkäaikaisia lainoja. Lisäksi muutoksiin tulisi varata riittävästi sopeutumisaikaa. (Finanssialan Keskusliitto 2015c.)

On arvioitu, että korkovähennysoikeuden poistamisella olisi kannustinvaikutuksia kotitalouksille. Eniten leikkaukset vaikuttaisivat keskituloisiin, joilla on tuloihin nähden paljon asuntolainaa. Vuonna 1993 korkojen verovähennysoikeutta pienennettiin, josta seurasi se, että kotitaloudet myivät rahoitusvarallisuuttaan, ja lyhensivät myyntituloilla asuntolainaa. Korkovähennysoikeuden poistaminen kannustaisi kotitalouksia käyttämään lainarahan sijaan enemmän omia säästöjä

asunnon ostoon. Asunnon oston lykkääminen olisi myös yleisempää. Tämä taas lisäisi vuokra-asumista ja sen tarvetta. Lisäksi korkovähennysoikeuden poistaminen kannustaisi ostamaan pienempiä asuntoja kuin nyt on totuttu ostamaan. Edellä luetellut vaikutukset tulisivat näkymään parhaiten korkotason ollessa korkea. (Asumisen tuki 2015, 18.)

5 Maksukyky

Asunnon ostoa suunnitellessa on syytä arvioida oma maksukyky. Lainanhoitomenojen jälkeen tulisi jäädä rahaa myös normaaliin elämiseen ja säästöön. Myös oman taloudellisen tilanteen heikentyminen on huomioitava, jotta silloinkin talous ei joutu liian tiukalle. Pankit selvittävät aina asiakkaan maksukyvyn huomioimalla menot ja tulot, varallisuuden sekä muut velat. Pankin tekemä selvitys auttaa myös asuntolainan hakijaa hahmottamaan omaa takaisinmaksukykyään. On tärkeää antaa totuudenmukaiset tiedot omasta tilanteestaan, jotta laskelmat olisivat realistisia ja maksuista selviäisi ongelmitta. (Finanssivalvonta 2015c.)

Pankilla on vastuu sekä asuntoluotonmyönnöstä että asiakkaan taloudesta. Yleensä lainan hakijalle tehdään laaja maksuvaralaskelma ja stressitesti. Maksuvaralaskelman avulla pankki ja asiakas saavat tarkan kuvan lainanhakijan talouden tilanteesta. Laskelmaan huomioidaan tulot sekä kaikki menot, kuten asuminen, ruoka, vakuutukset ja lastenhoito. Tulokseksi saadaan summa, jonka asiakas pystyy kuukausittain käyttämään lainanhoitomeneihin. Lisäksi testi kertoo, kuinka monta prosenttia lainanhoitomeno ovat nettotuloista. Jotta asiakkaalla jäisi taloudellista liikkumavaraa, on suositeltavaa, etteivät lainanhoitomenot ylittäisi 40 prosenttia nettotuloista. Stressitesti, eli lainojen vertailu mittaa, kuinka paljon asiakkaan talous sietää korkojen nousua, eli miten suureksi lainanhoitoerä kasvaa, jos korot nousevat. Nuoret ovat melko hyvin oivaltaneet korkotason nousevan tulevaisuudessa. Ensiasunnon ostajat tiedostavat myös sen, että taloustilanne voi heikentyä entisestään, jos Suomen talouden kehitys ei kulje Euroopan mukana. Tämä johtaa siihen, että korot nousevat, mutta tulot eivät. (Asiantuntijan haastattelu 11/2015.)

5.1 Tulevaisuuden ensiasunnon ostaja

Tulevaisuudessa säästäminen tulee lisääntymään, kun lainan saanti ensiasunnon ostoon vaikeutuu. Tämä lisää myös ASP-säästämisen suosiota, minkä vuoksi olisi tärkeää, että järjestelmää kehitettäisiin. Se, että nuorten täytyy itse säästää asunnon ostoon, voi merkitä paluuta entiseen, hieman terveempään suuntaan ensiasunnon ostossa. Nuoret ostavat jatkossa todennäköisemmin omaan elämäntilanteeseensa paremmin sopivan asunnon, eikä esimerkiksi isoja ja kalliita omakotitaloja osteta enää nykyiseen malliin. Tämä suunta on selkeästi taloudellisesti turvallisempi. (Asiantuntijan haastattelu 11/2015.)

Ensiasunnon ostajien asuntolainamäärät tulevat todennäköisesti lainakaton vaikutuksesta pienentymään, mutta eniten lainamääriin vaikuttaa asuntojen hintojen kehitys. Suuren ongelman muodostavat eriarvoiset kunnat, sillä asuntojen hinnat vaihtelevat suuresti eri puolilla Suomea, erityisesti harvaan asutuilla alueilla asuntojen myynti saattaa olla hankalaa ja myyntiajat pitkiä. Jos myynti vähenee, niin alueen hinnat laskevat. (Asiantuntijan haastattelu 11/2015.)

Kun 100 - prosenttiset lainat loppuvat ja lainakatto astuu voimaan, asiakkaan maksukykyyn tullaan kiinnittämään enemmän huomiota. Tämän ansiosta niin kutsutut kärjet hioutuvat pois. Tällä tarkoitetaan liian isoja lainoja suhteessa tulotasoon. Tällainen yleistynyt ilmiö on aiheuttanut erilaisten luottojen ja pikavippien käytön, sillä niillä on paikattu talouteen syntyneitä lovia. (Asiantuntijan haastattelu 11/2015.)

Nuorten maksuhäiriöt ovat nyt yleisempiä kuin koskaan. 16 prosentilla 25 – 34 – vuotiaista miehistä on tällä hetkellä maksuhäiriömerkintä. Usein maksuhäiriöisillä henkilöillä on juuri edellä kuvatun tilanteen mukaisesti iso asuntolaina, ja sen lisäksi käytetään muuta luottoa tavaroiden hankintaan. Lopulta lainat kasvavat suuremmiksi kuin mitä on mahdollisuus lyhentää. Monissa Euroopan maissa on käytössä positiivinen luottorekisteri, jonka avulla pankki tai muu luotonantaja voi varmistaa, onko hakijalla muita luottoja, paljonko niitä mahdollisesti on, ja miten niitä on hoidettu. Suomessa luottorekisteriä ei ole otettu käyttöön henkilötietojen suojan vuoksi, mutta luoton myöntäjän näkökulmasta rekisteri olisi tervetullut. (Taloussanomien 2015.)

Monet nuoret eivät itse ole huolissaan omasta maksukyvystään. Nykyisen kulusyhteiskunnan vuoksi realiteetteja ei tunneta, ja monet uskovat siihen, että asiat järjestyvät aina tavalla tai toisella. Pankin tehtävä on varmistaa se, että nuori ymmärtää millaisen velkataakan on ottamassa ja mitä velallisena olo merkitsee. Tämä on paras esittää konkreettisesti esimerkiksi maksuvaralaskelman ja stressitestin avulla. Ensiasunnon ostajat turvaavat lopulta muita herkemmin lainan takaisinmaksun ottamalla lainaturvan, josta kerrotaan tarkemmin luvussa 5.2.1. Lainaturva on kuitenkin huonosti tunnettu ensiasunnon ostajien keskuudessa, jonka vuoksi on tärkeää, että heille selitetään pankissa sen merkitys. (Asiantuntijan haastattelu 11/2015.)

Jos niin kutsutut pätkätyöt yleistyvät, myös omistusasuntojen osto vähenee, koska kriteerit eivät välttämättä riitä luoton saantiin. Määräaikaisten työsuhteiden lisääntyessä myös kynnys oman asunnon ostoon todennäköisesti kasvaa. Työpaikkojen katoavuus pienemmiltä paikkakunnilta vaikuttaa nuoriin, sillä he eivät välttämättä pysty asettumaan tietylle paikkakunnalle. Kun näiden syiden vuoksi ei pystytä sitoutumaan lainan maksuun, voi ajatus omistusasunnon välttämättömyydestä muuttua. Tämän kaltaisen ilmiön myötä vuokra-asumista täytyisi tukea. Se, että nuorten asuminen kokisi muutoksen, ei ole vain yksilötason ongelma, vaan sillä on vaikutusta yhteiskunnallisesti. Vuokra-asumisen täytyisi olla kohtuuhintaista, ja asuntoja tulisi rakentaa lisää. (Asiantuntijan haastattelu 11/2015.)

5.2 Lainan takaisinmaksun turvaaminen

Vuonna 2014 asuntovelallisista 17 prosenttia näki lainaansa liittyvän riskejä. Vastaavasti vuonna 2013 osuus oli 19 prosenttia ja tästä neljä vuotta taaksepäin, vuonna 2009 se oli nykyisellä tasolla, 17 prosenttia. Suurimmaksi riskiksi asuntovelalliset kokivat korkojen nousun tai vaihtelun pitkällä aikavälillä. Riskinä nähtiin myös työttömyys, lomautukset ja muut työasiat. Harva näki taantuman, yleismaailmallisen tai EU:n tilanteen riskinä. (Finanssialan Keskusliitto 2014a, 43 - 44.)

5.2.1 Lainaturva

Lainaturvat ovat henkivakuutusyhtiöiden myöntämiä vakuutuksia, joiden avulla voi turvata lainan takaisinmaksua vahinkotilanteissa. Lainaturvavakuutuksen voi saada vain siitä pankista, josta lainankin ottaa. Vakuutusten nimet poikkeavat hieman toisistaan riippuen vakuutusyhtiöstä. Myös sisällöt ovat yhtiökohtaisia. Korvattavat vahingot on määritelty aina tarkoin vakuutusehdoissa. Korvaukset voivat olla kerta- tai kuukausikorvauksia. Kuukausikorvaukset ovat veronalaista ansiotuloa. (FINE 2013, 5.)

Lainaturvavakuutuksella vakuutetaan lähes aina lainanottajan kuolemantapaus. Korvauksena käytetään kertakorvausta, joka on usein kuolinhetkellä voimassa olevan lainamäärän suuruinen tai sovittu osuus lainamäärästä sekä tietty osuus muista lainan kuluista. On myös mahdollista, että asiakas voi itse määrätä summan, joka korvataan kuolemantapauksen sattuessa. Tämä merkitsee sitä, että summa voi olla jopa suurempi kuin kuolinhetkellä oleva lainan saldo. (FINE 2013, 5.)

Moniin vakuutuksiin sisältyy myös pysyvän haitan korvaus. Korvauksen saanti edellyttää, että vamma on aiheutunut tapaturmaisesti. Korvauksen saamiseksi täytyy haitan tai invaliditeetin olla korkea ja pysyvä. Tällaisesta haitasta maksetaan kertakorvaus, joka on sattumishetken lainamäärä tai ennalta sovittu osuus lainasta. Osa lainaturvista kattaa myös vakavan sairauden, joka tulee olla määriteltynä vakuutusehdoissa. Joissain tapauksissa vakavan sairauden turva myönnetään vain yrittäjille. (FINE 2013, 5, 7.)

Jotkut vakuutukset kattavat pysyvän työkyvyttömyyden, joka on seurausta sairaudesta tai tapaturmasta. Jos henkilö ei enää pysty tekemään työtä, jota hän on tehnyt, tai siihen rinnastettavaa muuta työtä, hän saa kertakorvauksen pysyvästä työkyvyttömyydestä. Monet lainaturvat korvaavat tilapäisen täyden fyysisen työkyvyttömyyden. Saman työkyvyttömyyden perusteella henkilölle maksetaan sovitun suuruisia kuukausikorvauksia enintään vuoden ajan. Useat vakuutukset korvaavat koko vakuutusaikana enintään 36 kuukaudelta työkyvyttömyyskorvausta. (FINE 2013, 6.)

Usea laaja lainaturva suojaa työttömyydeltä, jos vakuutettu on joutunut työttömäksi tuotannollisista tai taloudellisista syistä ilman omaa syytään. Saman työttömyyden perusteella voi korvausta saada enintään vuoden ajan. Seuraavan työttömyydestä johtuvan korvauksen saaminen edellyttää yhtenäistä kuuden kuukauden työssäolojaksoa. Yhteensä lainaturva kattaa 24 kuukautta työttömyyttä. Tärkeää on huomioda se, että työttömyyden turva koskee vain palkansaajia, eli esimerkiksi yrittäjät eivät voi saada sitä. (FINE 2013, 7.)

Lainaturva voidaan maksaa joko kerralla, tai sitä voidaan maksaa kuukausittain lainan lyhennyksen ja koron maksamisen yhteydessä. Lainaturvan hintaan vaikuttavat vakuutussumma, turvan laajuus, kuolevuustilastot sekä esimerkiksi vakuutetun ikä, terveydentila ja elämäntavat. Vielä vuonna 2012 sukupuoli vaikutti vakuutusmaksun suuruuteen. Lainaturvaa ei tarvitse ottaa kattamaan koko lainaa, vaan se voi olla myös esimerkiksi vakuutusyhtiön määrittämän kertoi-men mukaan kerrottu lainapääoman suuruus, tai vapaasti määritelty summa. (FINE 2013, 7-8.)

5.2.2 Korkokatto

Finanssialan keskusliiton vuonna 2014 tekemän tutkimuksen mukaan 72 % asuntovelallisista on varautunut korkojen nousuun. Tämä tarkoittaa siis sitä, että varautuminen korkotason kasvuun nähdään varsin tarpeellisenä. Henkilöt, joilla on suuri asuntolaina, ovat keskimääräistä varautuneempia. Eniten käytetty keino on etukäteinen säästäminen. Korkokaton lainaansa ovat ottaneet 10 prosenttia niistä henkilöistä, jotka ovat varautuneet mahdolliseen asuntolainan korkojen nousuun. (Finanssialan Keskusliitto, 2014a, 47, 50.)

Euribor-korkoihin sidotuissa lainoissa lainan korko seuraa markkinakorkojen vaihtelua. Tämä tarkoittaa sitä, että jos viitekorko nousee, velallinen joutuu maksamaan isompaa korkoa. Pankit tarjoavat korkojen nousun suojaksi korkokattosopimusta, jonka mukaan kokonaiskorolle asetetaan taso, mitä se ei voi ylittää. Asiakas maksaa viitekorkoa, mikäli korkotaso pysyy matalammalla tai samalla tasolla kuin korkokatto. Jos kokonaiskorko nousee yli korkokaton, pysyy korko asetetun katon tasalla. (Finanssivalvonta 2014.)

Korkokattosopimuksesta on hyötyä silloin, jos viitekorot nousevat yli sopimuksessa asetetun tason. Korkokatto muodostuu taloudellisesti kannattavaksi silloin, kun siitä on maksanut vähemmän, kuin korkokaton avulla säästetyt korkomenot ovat. Korkokatosta voidaan maksaa pankille kiinteä summa heti lainaajan alussa, tai maksu voidaan sisällyttää korkomarginaaliin. Mitä pidemmäksi ajaksi sopimus tehdään ja mitä pienemmäksi enimmäiskorko halutaan, sitä enemmän korkokatto maksaa asiakkaalle. (Finanssivalvonta 2014.)

Tyypillisesti korkokaton lainaansa ottavat ensiasunnon ostajat. Tarvetta turvalle luo suuri lainan osuus asunnon rahoituksessa. Lisäksi nuori voi olla vasta työuransa alussa, ja tulotkin ovat silloin pienemmät. Kaikki pankit eivät suosittele korkoturvaa. Esimerkiksi LähiTapiolassa korkokattoa ei ole tarjolla laisinkaan, sillä pankki on katsonut, että se tulee asiakkaalle kalliiksi. (Taloussanomat 2013.)

6 Yhteenveto

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, kuinka ensiasunnon ostaja voi varautua omistusasunnon ostoon. Työn tärkein tavoite oli luoda teoriaosuuden pohjalta selkeä ja helposti ymmärrettävä opas ensiasunnon ostajalle, jonka avulla nuori pääsee alkuun asunnon ostossa. Tavoite täyttyi, ja valmis opas on työn liitteenä. Lisäksi työn tavoitteena oli herätellä ensiasunnon ostajaa miettimään maksukykyä ja omaa taloutta.

Työ rajautui asunnon oston ensimmäiseen vaiheeseen eli varautumiseen. Tulevaisuudessa ensimmäisen asunnon ostoon varautuminen tulee yhä tärkeämmäksi, kun luottolaitoslakiin kirjattu pykälä asuntojen enimmäisluototussuhteesta eli lainakatosta tulee voimaan. Se vaatii ensiasunnon ostajalta viiden prosentin omarahoitusosuutta joko säästöinä tai vakuuksina. Tarvittaessa finanssivalvonnalla on mahdollisuus myös laskea lainakatto ensiasunnon ostajien kohdalla 85 prosenttiin, joka tarkoittaa sitä, että tällaisessa tilanteessa omia säästöjä tulisi olla 15 prosenttia asunnon hinnasta.

Opinnäytetyössä selvitettiin, mitä erilaisia vaihtoehtoja omarahoitusosuuden säästämiseen on. ASP-säästäminen lienee nuorelle järkevin vaihtoehto, jos

säästämisen aloittaa niin sanotusti nollassa. Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä tarjoaa ensiasunnon ostajalle etuja, joista muut lainan ottajat joutuvat maksamaan. Tällainen etu on esimerkiksi ASP-lainan ottajien ilmainen valtion takaus. ASP-lainan ottajat saavat myös valtion korkotuen lainalleen. Tämä merkitsee sitä, että nuori saa turvaa korkojen noustessa. Jos muu kuin ASP-säästäjä haluaa turvata lainan maksua korkojen noustessa, hänen on maksettava siitä. Tulevaisuudessa asuntosäästäminen tulee lisääntymään, sillä 100 prosenttisia lainoja ei enää myönnetä. Tämän vuoksi asuntosäästöpalkkiojärjestelmää on kehitettävä entisestään.

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, kuinka yhteiskunta tukee ensiasunnon ostajaa. Selvisi, että tuet liittyvät selkeästi verotukseen, ja eniten tukea saavat asuntosäästöpalkkiojärjestelmän turvin asunnon ostaneet. Tukia tullaan todennäköisesti leikkaamaan tulevaisuudessa. Vuonna 2013 perustettu hankeryhmä selvitti tukien leikkausten vaikutusta ensiasunnon ostoon, ja selvityksen myötä korkojen vähennysoikeutta tullaan nykyisen hallitusohjelman mukaan rajoittamaan. Hankeryhmä ehdotti myös varainsiirtoverovapauden poistamista, mutta ehdotuksesta luovuttiin Finanssialan Keskusliiton vastustaessa sitä jyrkästi.

Työssä tutkittiin myös ensimmäisen omistusasunnon rahoitusta. Selvisi, että ensiasunnon ostajien asunnon rahoituksessa lainan määrä on suurempi kuin muilla. Myös laina-ajat ovat pidemmät. Tällä hetkellä ensimmäiset asuntolainat ovat melko suuria ja ostettavat asunnot isoja perheen tarpeisiin nähden. Lainakaton myötä malli tulee todennäköisesti muuttumaan entiseen suuntaan, jolloin ensimmäiseksi asunnoksi ostettiin paremmin omia tarpeita vastaava koti. Yleisen varovaisuuden myötä lainamäärät ovat kääntyneet laskuun, mutta lainoja nostetaan enemmän alhaisen korkotason vaikutuksesta.

Yhtenä tavoitteena oli tutkia nuorten maksukykyä. Tutkimus osoitti havaintoni todeksi: monet nuoret eivät ole huolissaan omasta kyvystään lyhentää asuntolainaa, eivätkä he mieti kuinka selviävät maksuista, jos jotain yllättävää tapahtuu. Tutkimuksessa selvisi myös, että nuorille on myönnetty viime vuosina liian isoja lainoja omaan maksukykyyn nähden. Tämän vuoksi nuoret ovat joutuneet turvautumaan muihin luottoihin ja pikavippeihin, jotta selviäisivät menoistaan. Seurauksena tästä maksuhäiriöt ovat yleisempiä nyt kuin koskaan aiemmin.

Varsinkin nuoret miehet ovat tällä hetkellä vaikeuksissa taloutensa kanssa. Jos tulevaisuudessa asuntojen osto järkevöityy ja asuntolainojen määrät pienenevät, on toivottavaa, että muiden luottojen käyttö vähenee. Tämä olisi terve suunta nykyiseen tilanteeseen, johon liian suuret asuntolainamäärät ovat johtaneet.

Tätä opinnäytetyötä voivat hyödyntää kaikki, jotka haaveilevat ensiasunnon ostosta. Rajauksen vuoksi työ ei kaikilta osin palvele sellaisia nuoria, joilla on jo aiempia säästöjä tai esimerkiksi perintöä. Tulevaisuudessa ehdotan tutkittavaksi sitä, kuinka lainakatto on todellisuudessa vaikuttanut asuntosäästämiseen, lainamääriin ja nuorten maksukykyyn. Lisäksi olisi mielenkiintoista tietää, millaisia ensimmäisiä asuntoja nuoret ostavat ja miten käy esimerkiksi vanhojen rintamamiestalojen.

Taulukot

Taulukko 1 Pankkien käyttötileille maksama korko, s. 11

Taulukko 2 Valtion verotuet, s. 22

Kuviot

Kuvio 1. Tehdyt ASP-kaupat, s.10

Kuvio 2. Voimassaolevat ASP-lainat Suomessa, s.16

Kuvio 3. Kuukausittain nostetut uudet asuntolainat Suomessa, s.21

Lähteet

Asiantuntijan haastattelu 11/2015

Kirjallisuuslähteet:

Anderson, N. & Tuhkanen, J. 2004. Järkevän sijoittamisen perusteet. Helsinki: Edita Prima Oy.

Alhosuo, S., Nisen, A., Nousiainen, S., Pellikka, T. & Sundberg, S. 2012. Finanssitoiminnan käsikirja. 2. uudistettu painos. Jyväskylä: Bookwell Oy.

Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2. uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kontkanen, E. 2011. Pankkitoiminnan käsikirja. 3. uudistettu painos. Jyväskylä: Bookwell Oy.

Linnainmaa, L. & Palo, M. 2007. Asunnonhankintaopas. Jyväskylä: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Puttonen, V. & Repo, E. 2011. Miten sijoitan rahastoihin. 5. uudistettu painos. Helsinki: WSOY pro Oy.

Vilka, H. & Airaksinen, T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Helsinki: Tammi.

Sähköiset lähteet:

ASP:n avulla omaan kotiin, OP:n esite

<https://www.op.fi/media/liitteet?cid=151721593&srcpl=4> Luettu 17.9.2015

Asumisen tuki 2015

https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/153468/YMra_4_2015.pdf?sequence=1 Luettu 23.11.2015

Asuntolainalaskuri 2015

<http://www.asuntolainalaskuri.fi/omarahoitusosuus/> Luettu 20.11.2015

Asuntosäästöpalkkioasetus 30.12.1992/1636

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921636> Luettu 24.11.2015

Asuntosäästöpalkkiolaki 30.12.992/1634

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921634> Luettu 16.9.2015

Finanssialan keskusliitto 2014 a

https://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Saastaminen_luotonkaytto_ja_maksutavat_2014.pdf Luettu 25.10.2015

Finanssialan keskusliitto 2014 b

http://www.fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet/Sivut/ASP_asunto_ostojen_kiihtyva_tah ti.aspx Luettu 21.9.2015

Finanssialan Keskusliitto 2015a

<https://www.fkl.fi/materiaalipankki/esitysaineistot/Dokumentit/Asuntolainamarkki nat Suomessa.pptx> Luettu 17.9.2015

Finanssialan Keskusliitto 2015b

https://www.fkl.fi/ajankohtaista/tiedotteet/Sivut/Anna_mun_saastaa.aspx Luettu 18.10.2015

Finanssialan Keskusliitto 2015c

http://www.fkl.fi/kannanotot/lausunnnot/Dokumentit/Asumisen_tuki_ja_verojarjest elmien_vaikuttavuus_raportti.pdf Luettu 22.11.2015

Finanssivalvonta 2010

http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Tiedotteet/Valvottavatiedotteet/2010/Pages/20_ 2010.aspx Luettu 24.9.2015

Finanssivalvonta 2014

http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Ri skit/Pages/Korot_nousevat.aspx Luettu 5.11.2015

Finanssivalvonta 2015b

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Talletukset/Kayttotili/P ages/Default.aspx> Luettu 22.9.2015

Finanssivalvonta 2015c

<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Pages/Default. aspx> Luettu 22.11.2015

FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta. Perus- ja vertailutietoa lainaturvavakuu- tuksista.

<https://www.fine.fi/julkaisut/vuosikertomukset/perus-ja-vertailutietoa- lainaturvavakuutuksista-2013.html> Luettu 5.11.2015

Hallitusohjelma 2015

<http://valtioneuvosto.fi/sipilan-hallitus/hallitusohjelma> Luettu 16.9.2015

Helsingin Sanomat 2014

<http://www.hs.fi/talous/a1414040161323> Luettu 17.9.2015

HS-Analyysi 2015

<http://www.hs.fi/talous/a1444891394142> Luettu 18.10.2015

Huoneistokeskus 2015

<http://www.huoneistokeskus.fi/ostamassa/asunnonostajan-opas> Luettu 15.9.2015

Kaleva 2015

<http://www.kaleva.fi/uutiset/kotimaa/kotitalouksien-asuntolainamaarien-kasvu-taittui-suomessa/709539/> Luettu 7.11.2015

Kauppalehti 2015a

<http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/?selected=talletuskorot#kayttelytili>
Luettu 5.11.2015

Kauppalehti 2015b. Asuntolainamarkkinat täysremonttiin

<http://www.kauppalehti.fi/uutiset/asuntolainamarkkinat-taysremonttiin-nykymenoon-ei-ole-varaa/Uu8HjVAU> Luettu 15.9.2015

Laki luottolaitostoinnasta 610/2014

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2014/20140610> Luettu 7.11.2015

Laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta
20.8.1982/639

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1982/19820639#P4> Luettu 19.11.2015

Laki omistusasuntojen valtiontakauksesta 28.3.1996/204

[http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960204?search\[type\]=pika&search\[pi ka\]=asuntolaina](http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960204?search[type]=pika&search[pi ka]=asuntolaina) Luettu 19.11.2015

Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990361> Luettu 20.11.2015

Osuuspankki 2014

<https://www.op.fi/op/henkiloasiakkaat/opastus/90-prosentin-lainakatto-tulee-vuonna-2016?cid=151768448&srcpl=3> Luettu 24.9.2015

POP - Pankki

<https://www.poppankki.fi/asp-laina.jsessionid=190be901b7e9766878f3808ebd42?b=4730-60>
Luettu 17.9.2015

Pörssisäätiö 2015

<http://data.multiweb.fi/magazine/porssisaatio/sijoitusrahasto-opas-2015/>
Luettu 1.11.2015

Sijoitusrahastolaki 29.1.1999/48

[http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990048?search\[type\]=pika&search\[pi ka\]=sijoitusrahastolaki](http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990048?search[type]=pika&search[pi ka]=sijoitusrahastolaki) Luettu 18.11.2015

Suomen Pankki 2015a

http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/Pages/index_30_10_2015.aspx Luettu 7.11.2015

Suomen Pankki 2015b

http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/pages/tilastot_rahalaitosten_lainat_talletukset_ja_korot_lainat_asuntolainat_vv_chrt_fi.aspx

Luettu 7.11.2015

Taloussanomat 2013

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2013/07/31/moni-valitsee-korkokaton-ei-ehka-kannattaisi/201310516/310> Luettu 5.11.2015

Taloussanomat 2014

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2014/01/21/lainakatto-voisi-vaikeuttaa-tuhansien-asunnonhankintaa/2014935/310> Luettu 14.10.2015

Taloussanomat 2015

<http://www.taloussanomat.fi/kotimaa/2015/10/13/heista-joka-kuudennella-on-maksuhairio-tapahtuma-alttiita-kapistuksia/201513341/12> Luettu 22.11.2015

Talous Suomi 2014

<http://www.taloussuomi.fi/lainat-ja-vipit/lainakatto-asuntolainoille>
Luettu 18.10.2015

Valtionkonttori 2014

http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma/Korkotuki_ASPlainalle Luettu 2.11.2015

Valtionkonttori 2015a

http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Korkotuet/ASPjarjestelma Luettu 16.9.2015

Valtionkonttori 2015b

http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ja_yhteisoille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Valtiontakaukset/Usein_kysyttya Luettu 31.10.2015

Verohallinto 2014

https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Ensiasunnon_osto%289157%29
Luettu 2.11.2015

Verohallinto 2015 a

https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys
Luettu 3.11.2015

Verohallinto 2015 b

https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys/Ensiasunnon_korkovahennys%289169%29 Luettu 3.11.2015

Verohallinto 2015 c
https://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen
Luettu 2.11.2015

Kuinka varautua ensimmäisen omistusasunnon ostoon

– opas ensiasunnon ostajalle

SISÄLLYS

KUKA ON ENSIASUNNON OSTAJA	3
ASUNNON OSTOON VARAUTUMINEN	3
ASUNNON RAHOITUS	4
YHTEISKUNTA TUKEE ENSIASUNNON OSTAJAA	6
MAKSUKYKY	8

KUKA ON ENSIASUNNON OSTAJA?

Ensiasunnon ostaja on 18-39 vuotias henkilö, joka ei ole aiemmin omistanut 50 prosenttia tai enempää asunnosta. Tämä opas on laadittu 11/2015 voimassa olevaan lainsäädäntöön perustuen. Oppaan on tarkoitus toimia apuna ensimmäisen omistusasunnon hankkimisesta kiinnostuneelle.

ASUNNON OSTOON VARAUTUMINEN

Asunnon ostoon on syytä varautua etukäteen säästämällä. Säästämiseen on tarjolla erilaisia vaihtoehtoja: säästötilejä, rahastoja ja ensiasunnon ostajille tarkoitettu ASP-tili.

ASP

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmä (ASP) on ensiasunnon ostajille räätälöity tukijärjestelmä. Sen ideana on, että nuori säästää ASP-tilille 10 prosenttia asunnon hinnasta tai rakennettavan talon kustannusarviosta. Tilille on säästettävä vähintään kahdeksana vuosineljänneksenä 150-3000 euroa.

Pankki maksaa talletukselle korkoa vuosittain. Koron määrä on 1 %.

Jos asuntokauppa toteutuu ja ASP-tili lopetetaan, maksetaan talletukselle lisäkorko, joka on 2-4 prosenttia.

Lisäkorkoa voi saada enintään aloittamisvuodelta ja sitä seuraavalta viideltä vuodelta.

Asuntosäästäjäksi ryhtyvän on solmittava pankin kanssa asuntosäästösopimus, jotta hänellä olisi myöhemmin mahdollisuus myös ASP-lainaan ja sen tuomiin etuihin.

ASP-tilille säästämisen voi lopettaa koska tahansa, ja tilillä olevat varat voi nostaa tilin ehtojen mukaisesti. Tällöin asuntosäästäjä kuitenkin menettää kaikki asuntosäästöpalkkiojärjestelmään liittyvät edut, sillä ASP-säästäjäksi voi ryhtyä vain yhden kerran.

TILISÄÄSTÄMINEN

Kaikille ASP-tili ei ole paras vaihtoehto säästämiseen, vaikka se mahdollistaakin huomattavasti enemmän etuja sisältävän lainan kuin muut säästämisvaihtoehdot. Säästöjä saattaa esimerkiksi olla jo sen verran, että kahden vuoden säästämisaika on liian pitkä, tai minimi säästösumma voi olla liian suuri. Tällöin yhtenä vaihtoehtona on säästötili, johon voi säästää esimerkiksi tietyn summan kuukausittain.

Säästötileihin liittyy usein nostorajoituksia, jotka voivat olla joko euromääräisiä tai ne voivat rajoittaa sitä, montako nostoa tililtä saa tietyllä aikavälillä tehdä. Jos tililtä haluaa tehdä nostoja yli sallitun määrän, voi siitä joutua maksamaan ylimääräisiä maksuja. Säästötilien korot ovat tällä hetkellä hyvin matalalla. Usein kuitenkin säästöjen kasvaessa myös korko nousee.

Tarjolla on myös määräaikaistilejä, joille rahat pantataan tietyksi ajaksi sovitulla korolla, ja ne saadaan käyttöön vasta, kun sovittu talletusaika erääntyy. Määräaikainen tili ei välttämättä ole paras vaihtoehto asuntosäästämiseen, sillä se vaatii jo olemassa olevia varoja.

RAHASTOT

Sijoitusrahastot ovat nykyisin suosittu säästämismuoto. Tarjolla on vaihtoehtoja sekä riskiä vieroksuville että sitä enemmän siedäville. Osaan rahastoista on sijoitettava aluksi tietty minimisumma, mutta on olemassa rahastoja, joihin voi säästää pienemmällä kertasummalla.

ASUNNON RAHOITUS

ASUNTOLAINA

Asuntolainat ovat yleensä pankin myöntämiä velkakirjalainoja.

Asiakas ja pankki sopivat lainan yksityiskohdista. Lainaneuvottelun perusteella laaditaan velkakirja, josta selviää ainakin seuraavat asiat:

- velan määrä
- laina-aika
- lyhennystapa
- koron suuruus ja viitekorko

Lisäksi lainalle tehdään maksusuunnitelma, jonka mukaan asiakas maksaa lainaa pankille takaisin.

ASP-LAINA

ASP-lainaa voi saada enintään 90 prosenttia asunnon hinnasta tai rakennettavan omakotitalon kustannusarviosta. Lainan enimmäismäärää riippuu asunnon sijaintikunnasta:

- Helsinki 180.000 e
- Espoo, Vantaa, Kauniainen 145.000 e
- Muut kunnat 115.000 e

Jos asunnon arvo ylittää enimmäisrajan, voi ylimenevälle osalle saada ASP-lisälainan.

ASP-lainan maksuaika voi olla enintään 25 vuotta.

ASP-lainalla rahoitetun asunnon on sijaittava Suomessa.

ASP-lainan voi saada vain sellainen henkilö, joka on tehnyt pankin kanssa sopimuksen asuntosäästämisestä, ja säästänyt ehtojen mukaisesti ASP-tilille.

VAKUUDET

Velalle tarvitaan aina vakuus varmistamaan velan takaisinsaannin. Hankittava asunto toimii pääasiallisena vakuutena, mutta sen vakuusarvo on yleensä enintään 70 – 80 % asunnon arvosta, mikä tarkoittaa tarvetta lisävakuudelle.

Vakuudet jaetaan kahteen ryhmään: henkilövakuuksiin ja reaali-vakuuksiin.

Henkilövakuus eli takaus tarkoittaa, että takaaja sitoutuu vastaamaan toisen henkilön velasta.

Takaus voi olla toissijainen tai omavelkainen.

Toissijainen takauksen idea on, että takaajan maksuvelvollisuus alkaa vasta, kun päävelallinen on todettu maksukyvyttömäksi.

Omavelkainen vakuus tarkoittaa, että pankki voi vaatia erääntyntä saatavaansa ensisijaisesti myös takaajalta.

Yksityishenkilön antama takaus asunnosta on aina täytetakaus, eli takaaja vastaa vain velan siitä osasta, jota ei saada asunnon myynnistä.

Kesällä 2016 voimaan tulevan lakimuutoksen myötä henkilötakauksia ei enää hyväksytä lainan vakuudeksi. Lakimuutos koskee pankkien enimmäisluototussuhdetta eli lainakattoa, jolla pyritään hillitsemään kotitalouksien velkaantumista. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi vanhemmat eivät voi taata nuoren asuntovelkaa kuin panttaamalla omaa omaisuuttaan velan vakuudeksi.

Jatkossa asuntolainan vakuutena voi käyttää normaalisti reaali-vakuutta.

Reaali- eli esinevakuus tarkoittaa sitä, että lainan vakuudeksi pantataan jotakin konkreettista. Usein vakuutena käytetään esimerkiksi asunto-osaketta, arvopapereita tai kiinteistöä.

Jos pantti annetaan toisen henkilön velan vakuudeksi, on kyse vierasvelkapantista.

Esimerkki: Ostettavan asunnon vakuusarvo on 70 % ja ensiasunnon ostajalla on säästöjä 5 % asunnon hinnasta. Lisäksi hän ottaa valtion takauksen, joka on 20 %. Tämä tarkoittaa sitä, että 5 prosentin osuudelle tarvitaan vielä muita vakuuksia tai lisää omia säästöjä.

YHTEISKUNTA TUKEE ENSIASUNNON OSTAJAA

ASP-KORKOTUKI

ASP-lainan ottaneet saavat valtiolta korkotukea kymmenen ensimmäisen lainavuoden ajan.

Valtio maksaa 70 % koron siitä osasta joka ylittää 3,8 %.

Korkotuetun lainan laina-aika voi olla ASP-ehtojen mukaisesti enintään 25 vuotta.

KORKOJEN VÄHENNYSOIKEUS

Asuntolainan korot ovat verotuksessa vähennyskelpoisia.

Korot vähennetään ensisijaisesti pääomatuloista, mutta jollei pääomatuloja ole tai niitä on vähemmän kuin vähennettäviä korkoja, syntyy alijäämää. Tällöin koron määrästä on mahdollisuus tehdä 65 prosentin vähennys.

Alijäämästä luetaan 30 % alijäämähyvitykseksi, joka vähennetään ansiotulojen verotuksesta.

Ensiasunnon ostaja saa asunnon käyttöönottovuodelta ja sitä seuraavalta yhdeksältä vuodelta kahden prosentin korotuksen alijäämähyvitykseen, jolloin hyvitys on 32 %.

Alijäämähyvitys on korkeintaan 1.400 euroa, ja puolisoilla yhteensä enintään 2.800 euroa. Enimmäismäärään on mahdollista saada lapsikorotus, joka on 400 euroa yhdestä lapsesta, ja 800 euroa kahdesta tai useammasta lapsesta.

Vähennysoikeuteen on kaavailtu muutoksia, joiden myötä vähennysoikeus laskisi kymmeneen prosenttiin vuoteen 2019 mennessä.

VARAINSIIRTOVERO

Ensiasunnon ostaja on vapautettu varainsiirtoverosta, jos seuraavat ehdot täyttyvät:

- Asunnon ostaja on kaupantekohetkellä 18-39 -vuotias
- Ostaja tulee omistamaan asunnosta vähintään 50 prosenttia
- Asunto tulee ostajan asuinkäyttöön ja hän muuttaa siihen puolen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä
- Ostaja ei ole aiemmin omistanut vähintään 50 prosenttia asunnosta tai asuinrakennuksesta

VALTION TAKAUS

Jos lainalle tarvitaan lisävakuutta, on siihen mahdollista saada valtion takaus.

Takaus myönnetään lainalle, jolla rahoitetaan vähintään 50 % omakotitalon rakentamisesta tai hankinnasta, taikka asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista.

Valtion takauksen voi saada enintään 20 prosentille asunnon hinnasta.

Takauksen enimmäismäärä on 50.000 euroa.

Valtion takaamissa lainoissa laina-aika voi olla enintään 25 vuotta.

Takauksesta peritään maksu, joka on 2,5 % takauksen määrästä. ASP-lainan ottaneet saavat valtion takauksen ilmaiseksi.

MAKSUKYKY

Lainaa hakiessa pankki kartoittaa asiakkaan maksukyvyn selvittämällä tulot ja menot, varallisuuden sekä muut velat. On tärkeää, että asiakas antaa oikeat tiedot, eikä esimerkiksi vääristele tulotietoja suuremman lainamäärän toivossa. Jos pankki laskee takaisinmaksukyvyn väärin, voi velallinen itse joutua ongelmiin maksujen kanssa.

Lainan hakijalle tehdään pankissa maksuvaralaskelma, johon huomioidaan asiakkaan tulot sekä kaikki menot, kuten asuminen, ruoka, vakuutukset ja lastenhoito. Tulokseksi saadaan summa, jonka asiakas pystyy kuukausittain käyttämään lainan hoitomeneihin.

Jotta talous ei joudu liian ahtaalle, lainanhoitomenot eivät saisi olla yli 40 prosenttia nettotuloista.

Lainan hakijalle tehdään yleensä myös stressitesti, jossa lasketaan lainan takaisinmaksuerän suuruus käyttämällä isompaa korkoprosenttia kuin se nykyhetkessä on. Tämä mittaa sitä, kuinka paljon asiakkaan talous sietää korkojen nousua, eli pystyykö asiakas selviämään lainan hoidosta, jos korot nousevat.

Asunnon osto on iloinen tapahtuma, mutta ennen lainan ottoa on syytä miettiä hieman ikävämpiäkin asioita. Omaa maksukykyä punnitessa on hyvä miettiä, miten pärjää lainan kanssa, jos jotain yllättävää tapahtuu. Hankalia tilanteita voi olla esimerkiksi työttömyys, sairastuminen, tapaturmat tai pahimmassa tapauksessa puolison kuolema, jolloin lainaa jää maksamaan yksin.

LAINATURVA

Lainaturvat ovat henkivakuutusyhtiöiden myöntämiä vakuutuksia, joiden avulla turvataan lainan takaisinmaksu vahinkotilanteissa.

Lainaturvien sisällöissä on eroja, ja vakuutuksen voi saada vain siitä pankista, josta ottaa lainan. Jos lainaturvan kokee itselleen tärkeäksi, kannattaa miettiä pankin valintaa senkin kannalta.

Lainaturvavakuutuksella vakuutetaan lähes aina lainanottajan kuolemantapaus. Lisäksi moniin vakuutuksiin sisältyy pysyvän haitan korvaus.

Lainaturvat voivat kattaa myös esimerkiksi vakavan sairauden, työkyvyttömyyden ja työttömyyden.

KORKOTURVA

On todennäköistä, että korot tulevat nousemaan jossain vaiheessa nykyistä tasoa korkeammalle. Korkojen nousuun on mahdollista varautua korkokatolla.

Korkokatto on pankin ja asiakkaan sopima taso, jonka yli asuntolainan korko ei voi nousta.

Korkokatosta maksetaan pankille kiinteä summa heti laina-ajan alussa tai maksu sisällytetään korkomarginaaliin.